

syb.074  
Hae  
p a

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH GUNA  
PEMBANGUNAN KAVELING SIAP BANGUN  
UNTUK WARGA TNI-AU  
OLEH PT. DEWI ARTA JAYA  
DI KECAMATAN SAWANGAN DEPOK**

**TESIS**

**Disusun dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan  
Program Studi Magister Kenotariatan**



**Diajukan Oleh :**

**ENDAH HARWANTI, SH**

**NIM. B4B 001 117**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2003**

**UPT-PUSTAKA-INDIP**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH GUNA  
PEMBANGUNAN KAVELING SIAP BANGUN  
UNTUK WARGA TNI-AU OLEH  
PT. DEWI ARTA JAYA  
DI KECAMATAN SAWANGAN DEPOK**

Oleh :

**ENDAH HARWANTI, SH**

Telah disetujui  
Oleh :

Pembimbing Utama



**(Hj. Sri Sudaryatmi, SH, MHum)**

Tanggal : .....

Ketua Program  
Magister Kenotariatan

**( Prof. IGN. Sugangga, SH )**

UPT-PUSTAK-UNDIP

No. Daft: 83 / T / m not / e  
Tgl. : 3 Feb 104

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH GUNA  
PEMBANGUNAN KAVELING SIAP BANGUN  
UNTUK WARGA TNI-AU OLEH  
PT. DEWI ARTA JAYA  
DI KECAMATAN SAWANGAN DEPOK**

Oleh :

**ENDAH HARWANTI, SH**

Telah disetujui  
Oleh :

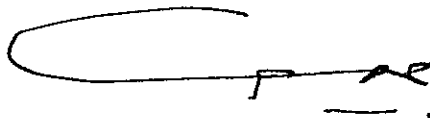
Pembimbing Utama



**(Hj. Sri Sudaryatmi, SH, MHum)**

Tanggal : .....

Ketua Program  
Magister Kenotariatan



**( Prof. IGN. Sugangga, SH )**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum atau tidak di terbitkan sumbernya di jelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Juli 2003

Yang Membuat Pernyataan

**ENDAH HARWANTI, SH**

## ABSTRACT

This research is done to have description on the execution of land allocation of ready-build area preaparation by PT. DEWI ARTA JAYA by buying citizen land property. PT. DEWI ARTA JAYA used a familiar approach to persuade the landowners until the agreement of exchange value gained. If the approach was not succeeded then PT. DEWI ARTA JAYA would relocate the area. By then, we agree that the land allocation execution is in procedure.

The method used is *Juridical Empiric Approach*. It is meant due to the problems faced is connected to land allocation practice of new settlement development. Research specification used is *Descriptive Analytic*. It means that the research's specification and aims area to describe the allocation by land buying to be used to ready-build developing area project and to analyze it systematically in order to gain data or information on the execution. The research used *Purposive Sampling* method that is by choosing population represented subjects. The research used two data, primary and secondary data. Primary data was gained by field study straightly by observation and interview. Library and documentacion research such as from data record and other similar sources were means to collect secondary data. The data then processed by using qualitative method.

The result shows that the execution of land allocation did by PT. DEWI ARTA JAYA was fixed to regulation and procedures that is by agreement maintenance with the landowners especially it is in payment. PT. DEWI ARTA JAYA over came problems arose in the land allocation by actions stated in the official regulation so that both party satisfied.

## ABSTRAKSI

Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran tentang pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan Kaveling Siap Bangun yang dilakukan oleh PT. DEWI ARTA JAYA dengan jalan pembebasan tanah milik masyarakat. Upaya yang dilakukan oleh PT. DEWI ARTA JAYA atas kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan Kaveling Siap Bangun adalah dengan jalan melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan pemilik tanah sehingga tercapai suatu kesepakatan harga ganti rugi tanpa merugikan salah satu pihak. Dan apabila cara tersebut tidak membuahkan kesepakatan maka PT. DEWI ARTA JAYA akan menggunakan cara lain yaitu dengan pengalihan lokasi. Dengan demikian maka kita mendapatkan suatu gambaran bahwa pelaksanaan pengadaan tanah tersebut sesuai dengan peraturan yang ada.

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Pendekatan Yuridis Empiris* mengingat permasalahan yang diteliti berhubungan dengan praktek pengadaan tanah untuk pembangunan pengembangan pemukiman baru. Spesifikasi Penelitian yang digunakan adalah *Deskriptif Analitis* yang mana penelitian ini sifat dan tujuannya adalah memberikan deskripsi tentang pengadaan tanah dengan cara pembebasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun serta menganalisa secara sistematis untuk mendapatkan data atau informasi mengenai pelaksanaannya. Dalam penelitian ini, penentuan sampel yang digunakan adalah *Purposive Sampling* yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara memilih subyek yang benar-benar dapat mencerminkan populasi. Dalam pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian ini, digunakan dua data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui studi lapangan secara langsung dengan cara observasi dan wawancara. Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi yang berupa arsip dan warkah-warkah yang ada. Setelah mendapatkan data yang diperlukan, data diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif.

Hasil penelitian yang didapat menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh PT. DEWI ARTA JAYA telah sesuai dengan peraturan yang ada dan sesuai pula dengan prosedur yang ada, yaitu pelaksanaan pembebasan didahului dengan adanya musyawarah dengan pemilik tanah guna mencapai kesepakatan harga ganti rugi dan bentuk pemberian ganti kerugiannya. Dan dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut terdapat kendala-kendala yang dapat menghambat dari pelaksanaan pengadaan tanah itu sendiri. Upaya-upaya yang dilakukan oleh PT. DEWI ARTA JAYA dalam mengatasi kendala yang ada dalam pengadaan tanah dilakukan dengan jalan sesuai peraturan yang ada tanpa menyimpang dari peraturan yang ada untuk mendapatkan keuntungan sepihak saja.

## KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas berkah dan rahmat-Nya yang diberikan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir suatu karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul **“PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH GUNA PEMBANGUNAN KAVELING SIAP BANGUN UNTUK WARGA TNI-AU OLEH PT. DEWI ARTA JAYA DI KECAMATAN SAWANGAN DEPOK”**.

Pada kesempatan ini penulis dalam penyusunan tesis ini tidak terlepas dari keterlibatan berbagai pihak yang berupa bantuan, bimbingan dan dorongan. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menghaturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Prof. Ign. Sugangga, SH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi izin dan kesempatan untuk mengadakan penelitian.
2. Ibu. Hj. Sri Sudaryatmi, SH, MH, selaku dosen pembimbing yang telah dengan sukarela banyak membimbing dan memberikan pengarahan yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
3. Bapak Soekirno Somowidjojo, selaku Direktur Utama PT. DEWI ARTA JAYA yang telah banyak membantu dan memberikan informasi serta pengarahan selama penelitian.

4. Bapak Moh. Setia Boedhi, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok yang telah memberikan bantuan berupa informasi yang dibutuhkan penulis dalam mengadakan penelitian ini.
5. Bapak Nahlis, selaku Kepala Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Depok yang telah memberikan bantuan berupa informasi yang dibutuhkan penulis dalam mengadakan penelitian ini.
6. Bapak Abdul Rozak, selaku Kepala Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Depok yang telah memberikan bantuan berupa informasi yang dibutuhkan penulis dalam mengadakan penelitian ini.
7. Para warga Kelurahan Bedahan dan Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Depok yang telah memberikan bantuan berupa informasi yang dibutuhkan penulis dalam mengadakan penelitian ini.
8. Semua pihak yang telah membantu penulisan dan penyusunan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu pada kesempatan ini.

Penulis menyadari sepenuhnya, tanpa bantuan dari pihak-pihak tersebut, tesis ini tidak akan pernah dapat terwujud.

Atas semua bantuan tersebut, penulis tidak dapat memberikan imbalan apapun kecuali rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak. Semoga kebaikan-kebaikan yang telah penulis terima mendapat berkah yang melimpah dari Allah SWT.



Pada akhirnya penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan-kekurangan yang terdapat di dalam tesis ini untuk dikatakan sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan guna perbaikan pada masa yang akan datang. Tak lupa penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, Juli 2003

Penulis

**ENDAH HARWANTI, SH**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
ABSTRAC .....	iv
ABSTRAKSI .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I      PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Sistematika Penulisan .....	8
BAB II      TINJAUAN PUSTAKA .....	9
A. Pengertian Pengadaan Tanah .....	9
B. Peraturan Pengadaan Tanah .....	13

B.1. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1961 .....	14
B.1.1. Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 .....	15
B.1.2. Permendagri Nomor 2 Tahun 1976 .....	16
B.1.3. Permendagri Nomor 2 Tahun 1985 .....	17
B.2. Keppres Nomor 55 Tahun 1993 .....	17
C. Pembebasan Tanah oleh Perusahaan Pengembang .....	19
C.1. Pengertian Pembebasan Tanah .....	19
C.2. Obyek Pembebasan Hak Atas Tanah .....	20
C.3. Subyek Pembebasan Hak Atas Tanah .....	21
C.4. Pelaksanaan Pembebasan Tanah oleh Perusahaan Pengembang .....	21
C.5. Langkah-langkah Perusahaan Pengembang Dalam Pengadaan Tanah .....	26
D. Azas Musyawarah Yang Digunakan Dalam Pengadaan Tanah .....	30
D.1. Pengertian Musyawarah .....	30
D.2. Proses Musyawarah .....	31
E. Pemberian Ganti Kerugian Kepada Bekas Pemegang Hak Atas Tanah .....	33
E.1. Pengertian Ganti Kerugian .....	33
E.2. Yang Berhak Atas Ganti Kerugian .....	36

	E.3. Cara Pembayaran Ganti Kerugian .....	38
	E.4. Dasar Perhitungan Ganti Kerugian .....	40
BAB III	METODOLOGI PENELITIAN .....	44
	A. Metode Pendekatan .....	46
	B. Spesifikasi Penelitian .....	47
	C. Teknik Penentuan Sampel .....	47
	D. Teknik Pengumpulan Data .....	50
	E. Analisa Data .....	52
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	54
	A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	54
	A.1. Letak Lokasi Penelitian .....	54
	A.2. Keadaan Wilayah .....	54
	A.3. Penggunaan Tanah .....	56
	A.4. Lahan Yang Akan Dibebaskan .....	57
	A.5. Rencana Pengembangan Diatas Areal Tanah Yang Telah Dibebaskan .....	58

B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pembangunan	
Kaveling Siap Bangun .....	62
B.1. Tahap Yang Dilakukan Panitia .....	65
B.2. Inventarisasi .....	67
B.3. Proses Berlangsungnya Musyawarah antara	
PT. DEWI ARTA JAYA Dengan Pemegang Hak	
Atas Tanah .....	71
B.4. Ganti Kerugian Yang Diberikan Kepada Pemegang	
Hak Atas Tanah .....	78
B.4.1. Bentuk Ganti Kerugian Yang Diberikan ....	78
B.4.2. Dasar Yang Dipakai Dalam Perhitungan	
Ganti Kerugian .....	81
C. Kendala Yang Dihadapi oleh PT. DEWI ARTA JAYA	
Dalam Proyek Pembangunan Kaveling Siap Bangun	
Dan Upaya Mengatasinya .....	82
BAB V      P E N U T U P .....	86
A. Kesimpulan .....	86
B. Saran-saran .....	88
DAFTAR PUSTAKA .....	90
A. Daftar Buku-buku .....	90
B. Daftar Peraturan-peraturan .....	92

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 dilaksanakan pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Pembangunan nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat pembukaan UUD 1945 dari tahun ke tahun terus meningkat. Bersamaan dengan itu jumlah penduduk terus bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu.

Termasuk dalam kegiatan pembangunan nasional tersebut adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya.

Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan manampakkan jati diri.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan pemilikan, setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setiap penyediaan tanah untuk perumahan dan pemukiman harus ditangani secara nasional karena tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat bertambah akan tetapi harus digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat.

Proses penyediaannya harus dikelola dan dikendalikan oleh Pemerintah agar upaya penggunaan dan pemanfaatannya dapat menjangkau masyarakat secara adil dan merata tanpa menimbulkan kesenjangan ekonomi dan sosial dalam proses bermukimnya masyarakat.

Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan memperoleh tanah-tanah hak. Kegiatan “mengambil” tanah inilah (menurut Keppres No. 55 tahun 1993) disebut dengan “Pengadaan Tanah”.

Persoalan perolehan tanah kepunyaan penduduk/masyarakat untuk keperluan pembangunan menjadi suatu persoalan yang kontroversial dalam hukum pertanahan. Dimana satu pihak tuntutan pembangunan akan tanah sudah sedemikian mendesak sedangkan pada lain pihak persediaan tanah sudah mulai terasa sulit.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 1.

Dalam suasana pembangunan sebagaimana halnya dinegara kita sekarang, kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Kegiatan pembangunan terutama sekali pembangunan di bidang material baik di kota maupun di desa banyak sekali memerlukan tanah sebagai tempat penampungan kegiatan yang dimaksud. Usaha-usaha pengembangan perkotaan baik berupa perluasan dengan membuka tempat-tempat pemukiman baru di pinggiran kota maupun usaha-usaha pemekarannya sesuai dengan tata kota senantiasa membutuhkan tanah untuk keperluan tersebut. Jadi hampir semua usaha pembangunan memerlukan tanah sebagai sarannya.<sup>2</sup>

Sebagaimana dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi penelitian di Kelurahan Bedahan dan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Depok Propinsi Jawa Barat, dimana didaerah tersebut sedang diadakan pengadaan tanah untuk pembangunan kavling siap bangun yang akan diperuntukkan untuk warga TNI – AU yang dilakukan oleh PT. DEWI ARTA JAYA sebagai developer/perusahaan pengembang.

Dipilihnya PT. DEWI ARTA JAYA oleh PRIMKOPAU dalam menangani proyek pembangunan Kavling Siap Bangun tersebut dikarenakan PT. DEWI ARTA JAYA yang bergerak dalam bidang developer maupun kontraktor dianggap mampu dan berpengalaman sebagai perusahaan pengembang.

Sedangkan alasan developer memilih Kelurahan Bedahan dan Kelurahan Pasir Putih untuk pembangunan kavling siap bangun untuk warga TNI-AU adalah karena letaknya sangat strategis dan untuk lebih prospektif dalam

---

<sup>2</sup> Ibid, hal. 9.



mengembangkan masa depan kawasan tersebut dan secara transportasi mudah dijangkau untuk akses ke Mabes AU maupun pangkalan TNI AU lainnya.

Ada berbagai kepentingan yang kelihatannya saling bertentangan antara satu dengan lainnya berkenaan dengan persoalan tanah dalam pembangunan itu. Di satu pihak pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya., sedangkan dilain pihak sebagian besar dari warga masyarakat memerlukan juga tanah tersebut sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencahariannya. Bilamana tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan pembangunan maka jelas kita harus mengorbankan hak asasi warga masyarakat yang seharusnya jangan sampai terjadi dalam negara yang menganut prinsip “Rule of Law” akan tetapi bilamana hal ini dibiarkan saja maka usaha-usaha pembangunan akan macet.<sup>3</sup>

Apabila pihak yang memerlukan tanah dalam skala kecil maka dapat dilakukan dengan jalan jual beli atau tukar menukar secara langsung dengan pemegang hak atas tanah. Tetapi apabila pihak yang memerlukan tanah dalam skala besar maka langkah yang ditempuh adalah dengan jalan pembebasan tanah.

Pembebasan tanah adalah merupakan langkah pertama yang dapat dilakukan bilamana instansi/pemerintah atau pihak-pihak swasta yang benar-benar memerlukan sebidang tanah untuk kepentingan yang dapat menunjang pembangunan melalui cara musyawarah dan mufakat dengan pemilik atau pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Bilamana sudah tercapai suatu konsensus antara pemegang hak dengan yang menginginkan tanah maka secara

---

<sup>3</sup> Ibid, hal 9.

sukarela pemilik/pemegang hak akan menyerahkan tanahnya setelah kepadanya diberikan sejumlah pembayaran/ganti rugi yang sesuai dengan harga tanah yang bersangkutan.

Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan, atas dasar persetujuan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang diberikan terhadap tanahnya. Jadi perbuatan itu haruslah didasarkan kesukarelaan si pemegang hak.

Bagaimana kalau si pemegang hak tidak bersedia menyerahkan tanahnya, maka pihak pemerintah melalui panitia khusus untuk itu, harus mengusahakan agar tanah tersebut diserahkan secara sukarela. Andaikata hal yang demikian juga tidak mungkin terlaksana maka dapat digunakan lembaga “pencabutan hak atas tanah” bilamana tanah tersebut benar-benar diperlukan untuk kepentingan umum.

Jadi pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum adalah merupakan langkah/cara terakhir yang ditempuh pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh tanah yang diperlukan, guna keperluan-keperluan tertentu untuk kepentingan umum (misalnya : pembuatan tanggul penanggulangan banjir). Setelah berbagai cara lain melalui jalan musyawarah dengan si empunya tanah menemui jalan buntu dan tidak membawa hasil sebagaimana yang diharapkan, sedang keperluan untuk penggunaan tanah dimaksud sangat mendesak sekali.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Ibid, hal. 28.

Apabila bukan untuk kepentingan umum (kepentingan swasta) maka pencabutan tidak diperkenankan. Karena hal tersebut dianggap merugikan pemegang hak atas tanah dengan cara memaksakan kehendak untuk kepentingan yang menguntungkan pihak yang melakukan pencabutan hak.

Untuk itu apabila pihak yang memerlukan tanah tersebut bukan untuk kepentingan umum, sedangkan pemegang hak atas tanah tetap tidak mau melepaskan tanahnya walaupun sudah ditempuh jalan musyawarah beberapa kali untuk mencapai kesepakatan harga ganti rugi. Maka pihak yang memerlukan tanah harus mencari solusi yang terbaik untuk penyelesaian masalah pengadaan tanah.

## **B. Perumusan Masalah**

Bertolak dari uraian latar belakang diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh PT. Dewi Arta Jaya dalam pembangunan kaveling siap bangun untuk warga TNI - AU ?
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi oleh PT. DEWI ARTA JAYA dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan bagaimana upaya mengatasi kendala tersebut.

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh developer.
2. Untuk mengetahui permasalahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan upaya mengatasi permasalahan tersebut.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian mengenai pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas dan bermanfaat bila dilihat dari praktis maupun teoritis, yakni :

1. Manfaat secara praktis agar dapat memberikan gambaran dan informasi kepada masyarakat dan para praktisi hukum tentang pelaksanaan pengadaan tanah.
2. Manfaat secara teoritis agar dapat memberikan masukan serta sumbangsih bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan para akademisi, khususnya dalam bidang ilmu hukum agraria.

## **E. Sistematika Penulisan**

Untuk dapat memberikan uraian yang teratur dan sistematis, maka sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

Bab I merupakan suatu bab Pendahuluan yang mengemukakan antara lain mengenai Latar Belakang Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penelitian.

Bab II merupakan bab mengenai Tinjauan Pustaka, yang mengemukakan mengenai Pengertian Pengadaan Tanah, Peraturan Pengadaan Tanah, Pembebasan Tanah oleh Perusahaan Pengembang, Azas Musyawarah Yang Digunakan Dalam Pengadaan Tanah, Pemberian Ganti Kerugian Kepada Bekas Pemegang Hak Atas Tanah.

Bab III membahas mengenai Metode Penelitian, yang mengemukakan mengenai Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Teknik Penentuan Sampel, Teknik Pengumpulan Data dan Analisa Data.

Bab IV membahas mengenai Hasil Penelitian dan Pembahasan yang terdiri dari Gambaran Umum Lokasi Penelitian, Pelaksanaan pengadaan tanah oleh PT. DEWI ARTA JAYA guna pembangunan proyek Kaveling Siap Bangun, Kendala yang dihadapi oleh PT. DEWI ARTA JAYA dalam proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun dan upaya mengatasinya.

Bab V merupakan Bab penutup yang isinya kesimpulan dan saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Pengadaan Tanah

Sebutan tanah dalam Bahasa Indonesia bisa digunakan dalam berbagai arti, sehingga penggunaannya perlu diberi batasan istilah untuk dapat digunakan. Dalam hukum tanah kita sebut “tanah” digunakan dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa :

“Atas dasar hak menguasai dari negara atas bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung didalamnya ditentukan adanya macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama serta badan-badan hukum”

Dengan demikian jelas bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu sebagian bumi yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>5</sup>

Tanah diberikan dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria untuk digunakan atau dimanfaatkan, diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta, Djambatan, 1999, Hal. 16.

permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Betapa pentingnya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam usaha pembangunan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur perlu dilakukan kegiatan-kegiatan pembangunan. Dimana dalam penyelenggaraan pembangunan fisik tersebut selalu diperlukan tanah bahkan bagi pembangunan dalam bidang-bidang tertentu memerlukan tanah yang luas (seperti perusahaan, perkebunan, industrial estate, perumahan dan perusahaan pembangunan perusahaan). Tersedianya tanah merupakan unsur untuk menentukan apakah usaha yang direncanakan akan dapat dilaksanakan atau tidak.

Untuk dapat memenuhi kebutuhan akan tanah bagi keperluan pembangunan itu, secara memuaskan dengan mengingat pula penyediaan tanah untuk keperluan-keperluan lain, sehingga tanah yang tersedia itu dapat dipergunakan secara efisien, diperlukan juga pengaturan, pengendalian dan pembinaan oleh pemerintah, disamping jaminan kepastian hukum dan kepastian hak bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Pasal 4 ayat 2 UUPA menyatakan :

“Hak-hak atas tanah ... memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh, bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dari hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di dalam tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>6</sup>

Seberapa jauh tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi apa ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh bumi itu sendiri, kemampuan pemegang haknya serta kemampuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Apabila kita berbicara tentang pembangunan dan kehidupan selalu bertitik tolak pada tanah oleh karena itu dapat dikatakan tanah adalah suatu benda yang bernilai ekonomis dan sering menimbulkan hambatan dalam pembangunan.

Tanah merupakan modal dasar pembangunan, dimana hampir tidak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan.<sup>7</sup>

Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan baik untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta selalu membutuhkan tanah sebagai wadah untuk diletakkan pembangunan itu.

---

<sup>6</sup> Ibid, Hal. 16.

<sup>7</sup> *Pertanahan Dalam Pembangunan Indonesia*, Departemen Penerangan Republik Indonesia, 1982, hal. 185.



Kini pembangunan terus meningkat dan persediaan tanahpun semakin sulit (terbatas). Keadaan seperti ini dapat menimbulkan konflik karena kepentingan umum dan kepentingan perorangan berbenturan.

Kondisi seperti ini diperlukan upaya dan pengaturan yang bijaksana guna menghindari konflik yang lebih meresahkan masyarakat banyak.

Agar kepentingan umum tidak terhambat dalam arti dapat dilaksanakan dan kepentingan perorangan pun tidak diabaikan maka diperlukan adanya musyawarah antara masing-masing pihak untuk melaksanakan kepentingan umum.

Pembangunan kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan jika ada tanah yang telah tersedia. Untuk itu perlu mengadakan pengadaan tanah ("pengambilan") tanah hak masyarakat.

Pengertian pengadaan tanah menurut Pasal 1 Keppres No. 55 Tahun 1993 adalah :

"setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut."

Pengadaan tanah untuk pembangunan boleh dikatakan identik dengan kebutuhan akan tanah hanya dibedakan antara sifatnya yang aktif dan pasif. Dikatakan aktif sebab dilakukan kegiatan untuk mengadakan tanah seperti contohnya dilakukan jual beli, tukar menukar ataupun pembebasan hak atas tanah dengan jalan pemberian ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah.. Sedangkan dikatakan pasif karena walaupun kita membutuhkan tanah akan tetapi belum diwujudkan dalam suatu tindakan atau kegiatan. Tanah tersebut

diadakan karena kita memerlukannya. Keperluan akan tanah yang dimaksud adalah dalam rangka pembangunan fisik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun pihak swasta.

## **B. Peraturan Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah sudah dikenal sejak masa pemerintahan Kolonial Belanda dahulu. Istilah pengadaan tanah masa itu lebih dikenal dengan istilah pencabutan hak (*onteigenings*).

Setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, maka masalah pengadaan tanah untuk kepentingan umum mulai mendapat perhatian dan pengaturan, sesuai dengan hukum agraria nasional.

Seperti yang tersebut dalam Pasal 18 UUPA, disebutkan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Ketentuan Pasal 18 UUPA itu pada hakekatnya merupakan pelaksanaan dari azas dalam Pasal 6 UUPA yaitu semua hak tanah mempunyai fungsi sosial.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 18 UUPA, maka pencabutan tanah untuk kepentingan umum mulai diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Peraturan tersebut antara lain sebagai berikut :

#### **B.1. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961**

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 adalah tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan dari Pasal 18 UUPA.

Dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 ini tidak memberikan pengertian pencabutan hak atas tanah secara baku. Namun oleh Boedi Harsono dijelaskan bahwa :

“Pencabutan hak menurut UUPA adalah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan sesuatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum.”<sup>8</sup>

Untuk melaksanakan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 maka pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973, guna menjamin hak para pemegang hak atas tanah yang dicabut agar dapat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi setempat jika ganti kerugian yang diberikan itu dirasa kurang layak. Selain itu juga dikeluarkan Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 mengenai Pedoman pelaksanaan pencabutan hak atas tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, Op. Cit, Hal. 222.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 maka pencabutan hak atas tanah hanya dapat dilaksanakan kalau pembangunan kepentingan umum itu dalam keadaan yang sangat memaksa dan merupakan jalan terakhir.

Dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 menyebutkan bahwa jika dapat dicapai persetujuan jual beli atau tukar menukar, maka penyelesaian itulah yang ditempuh, walaupun sudah ada surat keputusan pencabutan hak. Oleh sebab itu berdasarkan ketentuan Pasal 10 inilah Pemerintah mengeluarkan 3 (tiga) Permendagri, yaitu :

#### **B.1.1. Permendagri Nomor 15 Tahun 1975**

Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai tata cara pembebasan tanah.

Sejak berlakunya Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 maka Bijblad Nomor 11372 jo 12746 yang merupakan peraturan peninggalan kolonial Belanda yang mengatur masalah pengadaan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dirumuskan mengenai pengertian pembebasan tanah, yaitu : melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak /penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

Dalam Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 digunakan istilah pembebasan tanah. Padahal istilah tersebut tidak terdapat

dalam UUPA dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 sebagai peraturan dasar untuk pembebasan tanah.

Tetapi kalau ditinjau lebih lanjut dalam UUPA dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 maka akan didapati pasal-pasal yang dapat diinterpretasikan untuk dipakai sebagai dasar pelaksanaan pembebasan tanah. Pasal-pasal tersebut adalah Pasal 27, 34 dan Pasal 40 UUPA mengenai hapusnya hak-hak atas tanah, dan Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 mengenai persetujuan jual beli atau tukar menukar.

Pelaksanaan dari pembebasan tanah tersebut dilakukan melalui Panitia Pembebasan Tanah.

#### **B.1.2. Permendagri Nomor 2 Tahun 1976**

Permendagri Nomor 2 Tahun 1976 mengatur tentang penggunaan cara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah bagi pembebasan tanah untuk kepentingan swasta.

Peraturan ini dikeluarkan tujuannya untuk merangsang pihak swasta dalam pelaksanaan pembangunan di pandang perlu adanya bantuan fasilitas jasa-jasa dalam pembebasan tanah rakyat dalam rangka penyediaan tanah, untuk pembangunan proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam bidang pembangunan sarana umum dan fasilitas-fasilitas sosial.

### **B.1.3. Permendagri Nomor 2 Tahun 1985**

Permendagri Nomor 2 Tahun 1985 mengatur mengenai upaya menyediakan tanah yang berskala kecil untuk pembangunan kepentingan umum di wilayah kecamatan.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk skala kecil tersebut dilakukan sendiri oleh pimpinan proyek instansi yang bersangkutan tanpa bantuan panitia.

Hal ini dilakukan dalam rangka mensukseskan pembangunan nasional yang makin meningkat dan merata khususnya pembangunan di wilayah Kecamatan.

### **B.2. Keppres Nomor 55 Tahun 1993**

Pada tanggal 17 Juni 1993 telah dikeluarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Ini merupakan pembaharuan dalam bidang pertanahan.

Sejak saat itu semua kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

Untuk melaksanakan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 telah dikeluarkan PMNA/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

Dengan berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tersebut maka 3 (tiga) Permendagri yang sebelumnya sebagai dasar hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan swasta, masing-masing adalah :

1. Permendagri Nomor 15 Tahun 1975.
2. Permendagri Nomor 2 Tahun 1976, dan
3. Permendagri Nomor 2 Tahun 1985.

Dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 itu apabila tidak dapat menyelesaikan permasalahan dalam proses musyawarah maka pada akhirnya akan bermuara pada penerapan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 mengenai pencabutan hak atas tanah.

Jadi Keppres Nomor 55 Tahun 1993 adalah juga merupakan sarana penghubung untuk diterapkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

Untuk melaksanakan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 itu berarti tidak terlepas dari Inpres Nomor 9 Tahun 1973, sebagai peraturan Pelaksanaannya.

## **C. Pembebasan Tanah oleh Perusahaan Pengembang**

### **C.1. Pengertian Pembebasan Tanah**

Menurut Pasal 1 ayat 1 Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 ditegaskan bahwa :

“Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.”

Pembebasan tanah hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dari pihak pemegang hak baik mengenai teknik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk gantirugi yang diberikan terhadap tanahnya. Jadi perbuatan ini haruslah berdasarkan kesukarelaan si pemegang hak.

Pembebasan tanah tersebut bukan hanya dilakukan untuk kepentingan umum semata, akan tetapi juga dapat dilakukan untuk kepentingan swasta. Hal ini diatur dalam Bab III Permendagri Nomor 15 Tahun 1975. Dalam Pasal 11 ayat 2 ditegaskan bahwa pembebasan tanah untuk keperluan swasta pada dasarnya harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti kerugian dan dengan berpedoman kepada asas musyawarah.

Oleh sebab pembangunan Kaveling Siap Bangun dilakukan oleh pihak swasta (Perusahaan Pengembang) berdasarkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tidak lagi termasuk kepentingan umum, maka pembebasan hak atas tanah dilaksanakan oleh perusahaan pengembang/developer yang bersangkutan.



Dalam Permendagri Nomor 2 Tahun 1976 ditentukan tentang penggunaan acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah bagi pembebasan tanah untuk pihak swasta. Dalam peraturan tersebut menyebutkan bahwa pembebasan tanah oleh pihak swasta untuk kepentingan proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam bidang pembangunan sarana umum dan fasilitas sosial dapat dilaksanakan menurut acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah sebagaimana diatur dalam Bab I, II dan IV dari Permendagri Nomor 15 Tahun 1975.

## **C.2. Obyek Pembebasan Hak Atas Tanah**

Tanah-tanah yang dibebaskan dengan mendapatkan ganti kerugian, menurut ketentuan pasal 1 ayat 5 Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 dapat berupa :

- a. Tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.

Contoh : HM, HGB, HGU, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan

- b. Tanah-tanah dari masyarakat hukum adat.

Contoh : Tanah Pura

### **C.3. Subyek Pembebasan Hak Atas Tanah**

Yang menjadi subyek dari pembebasan tanah adalah :

- a. Instansi pemerintah.
- b. Badan hukum Indonesia, dan
- c. Badan atau instansi lain yang tidak menjadi subyek hak atas tanah yang bersangkutan.

### **C.4. Pelaksanaan Pembebasan oleh Perusahaan Pengembang**

Pelaksanaan pembebasan dalam pembangunan Kaveling Siap Bangun dilaksanakan oleh Perusahaan Pengembang. Pengertian Perusahaan Pengembang berdasarkan Pasal 1 Permendagri No. 3 Tahun 1987 adalah :

“Perusahaan Pengembang adalah badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan di atas tanah yang merupakan suatu lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan pemukiman.”

Untuk dapat melaksanakan pembangunan Kaveling Siap Bangun Perusahaan Pengembang wajib melaksanakan penyediaan tanah. Dalam proses penyediaan tanah tersebut dilakukan dengan jalan pembebasan tanah.

Penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan harus memperhatikan tiga hal, yaitu :<sup>9</sup>

a. Proyek

Hal ini berkaitan dengan proyek yang akan dibangun, apakah proyek tersebut memerlukan tanah yang luas atau tidak.

b. Lokasi

Lokasi adalah tanah tempat proyek itu akan dibangun dan dioperasikan. Hal ini berkaitan dengan Rencana Umum Tata Ruang Daerah (RUTRD). Pemerintah dalam sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya.

c. Status tanah yang tersedia

1. Tanah Negara

- belum pernah sama sekali dikuasai oleh pemegang hak.
- Dikuasai secara legal oleh seseorang
- Berasal dari tanah hak yang sudah dibebaskan.

2. Tanah Hak

- Tanah Hak (HM, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan).

---

<sup>9</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cet. III, Sinar Grafika, 1994, Hal. 23.

Berdasarkan ketiga hal inilah, Pemerintah daerah setempat memutuskan apakah tanah tersebut bisa dibebaskan oleh pengembang atau tidak. Dalam perolehan hak atas tanah oleh pengembang atau developer, jika musyawarah sudah mencapai kata sepakat mengenai besarnya ganti kerugian dan pemilik tanah bersedia mengosongkan tanahnya, maka dilaksanakan pembayaran ganti ruginya. Dengan demikian, perolehan hak pada hakekatnya merupakan suatu perjanjian atau perikatan, oleh karena itu pembebasan hak atas tanah termasuk perbuatan perdata seperti halnya pada jual beli tanah. Dengan demikian ganti kerugian pada pelepasan hak atas tanah pada hakekatnya sama besarnya dengan harga bidang tanah milik tersebut jika dijual kepada pihak lain.

Akhir-akhir ini masalah pembebasan hak atas tanah hak milik mulai banyak mendapat sorotan dari berbagai mass media, terutama bagaimana untuk menentukan harga patokan atas tanah yang terkena pembebasan, disebabkan karena adanya pembebasan persepsi antara perusahaan pengembang/pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah tentang nilai tanah yang sebenarnya. Pemegang hak atas tanah cenderung meninggikan harga tanah disamping munculnya spekulasi-spekulasi tanah akibat akan adanya pembangunan perumahan.

Hal tersebut sangat berpengaruh terhadap harga tanah, sedang pihak pengembang berpihak pada nilai tanah (harga tanah) sebelum proyek diketahui oleh masyarakat. Oleh sebab itu hal tersebut sangat menyulitkan pihak pengembang untuk menentukan harga yang ideal.

Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Hal ini berarti bahwa hak atas tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya bagi masyarakat dan negara.

Ketentuan tersebut bukan berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak oleh kepentingan umum. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokok, yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat.

Dalam Pasal 15 UUPA dijelaskan lebih lanjut yang berhubungan dengan fungsi sosial, maka suatu hal yang wajar jika tanah hak tersebut harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta bisa dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemilik atau pemegang hak yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut.

Badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah dengan pertimbangan karena badan hukum tersebut tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan yang cukup bagi

keperluan khusus. Satu-satunya jalan agar badan hukum bisa memperoleh tanah hak tersebut adalah dengan cara pembebasan hak atas tanah, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data-data yang diajukan untuk mendapatkan ijin pembebasan tanah.<sup>10</sup>

Dalam hal ini Badan Hukum Indonesia (developer) harus melakukan pembebasan hak karena acara pembebasan hak harus digunakan jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang bersangkutan. Misalnya tanah yang tersedia berstatus Hak Milik, sedangkan yang memerlukan tanah berstatus badan hukum Indonesia yang tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik, oleh karena itu dilarang membeli tanah hak milik dan jika dilakukan juga jual beli tersebut, maka akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum dan hak miliknya hapus dan tanah tersebut menjadi tanah negara serta harga tanah yang sudah diterima oleh penjual tidak bisa dituntut kembali.

Jika yang memerlukan tanah tersebut adalah Warga Negara Indonesia, maka ia tidak perlu melakukan pembebasan hak, karena boleh membeli hak milik tersebut. Tetapi apabila yang memerlukan tanah adalah badan hukum dimana badan hukum tidak diperkenankan untuk membeli tanah dengan status hak milik maka untuk memperoleh tanah dilakukan dengan jalan pembebasan hak atas tanah.

---

<sup>10</sup> Boedi Harsono, Op. Cit, Hal. 20.

### **C.5. Langkah-Langkah Perusahaan Pengembang dalam Pengadaan Tanah**

Perusahaan pengembang yang ingin memperoleh tanah untuk keperluan perusahaan terlebih dahulu harus mempunyai izin lokasi dan luas tanah.

Pasal 1 butir 1 PMNA/Ka. BPN Nomor 34 Tahun 2003 menyatakan bahwa :

“Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah sesuai dengan tata ruang wilayah, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak.”

Izin lokasi dan luas tanah ditetapkan oleh :<sup>11</sup>

- a. Izin lokasi untuk keperluan Perusahaan yang luasnya tidak lebih dari 15 Ha bagi Daerah Tingkat II yang telah mempunyai Rencana Induk Kota/Rencana Kota, ditetapkan oleh Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II.
- b. Izin lokasi yang luasnya tidak lebih dari 200 Ha ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
- c. Izin lokasi yang luasnya lebih dari 200 Ha ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I setelah mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri Dalam Negeri.

---

<sup>11</sup> Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A. Manalu, Op. Cit, Hal. 10 - 14.

Dalam menetapkan ijin lokasi dan luas tanah Gubernur Kepala Daerah Tingkat I, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II wajib :

- a. Mentaati Pola Dasar Rencana Pembangunan Daerah dan/atau Rencana Induk Kota/Rencana Kota.
- b. Menghindari penggunaan tanah pertanian yang subur.
- c. Memanfaatkan tanah yang kurang subur.
- d. Mengusahakan agar tidak terjadi pencemaran lingkungan.
- e. Dalam penetapan ijin lokasi dan luas tanah dicantumkan pula ijin pembelian dan/atau ijin pembebasan tanahnya.

Permohonan penetapan lokasi dan luas tanah dilengkapi dengan :

1. Akte Pendirian Perusahaan yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman atau dari pejabat yang berwenang bagi Badan Hukum lainnya.
2. Nomor Pokok Wajib Pajak.
3. Gambar kasar/sketsa tanah yang dibuat oleh pemohon.
4. Keterangan tentang letak, luas dan jenis tanah (kebun/sawah) yang dimohon.
5. Pernyataan bermaterai cukup, tentang kesediaan untuk memberikan ganti kerugian atau menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah yang terkena rencana proyek pembangunan atau mengikut



sertakan pemilik tanah dalam bentuk penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilik tanah.

6. Uraian rencana yang akan dibangun disertai dengan Analisa Dampak Lingkungan.

Ketentuan-ketentuan lain yang harus dipatuhi oleh Perusahaan Pengembang sehubungan dengan penetapan ijin lokasi dan luas tanah adalah :

- a. Selama belum diberikan penetapan ijin lokasi, perusahaan yang bersangkutan tidak diperkenankan untuk melakukan pembelian/pembebasan tanah baik secara fisik maupun yuridis. Pelanggaran terhadap ketentuan ini, maka kepada yang bersangkutan tidak akan diberikan ijin lokasi atau ijin pencadangan tanah.
- b. Penyelesaian pembelian/pembebasan tanah diberikan sebagai berikut :
  - apabila luas areal tanah sampai dengan 25 ha maka jangka waktu yang diberikan : 1 tahun
  - apabila luas areal tanah 25 – 50 ha maka jangka waktu yang diberikan : 2 tahun
  - apabila luas areal tanah lebih dari 50 ha maka jangka waktu yang diberikan : 3 tahun

Dan dapat diperpanjang satu tahun apabila waktu yang diberikan untuk pembebasan belum dapat dilaksanakan seluruhnya.

- c. Pembelian/pembebasan tanah dilakukan secara musyawarah.
- d. Apabila tidak tercapai kesepakatan ganti kerugian, dapat ditempuh cara menyediakan tempat penampungan bagi pemilik tanah atau mengikutsertakannya dalam bentuk penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.
- e. Setelah dilakukan pembelian/pembebasan tanah perusahaan pengembang yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan pendaftaran/ permohonan hak dalam waktu 6 (enam) bulan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun disertai syarat-syarat yang lengkap, kepada pejabat yang berwenang.
- f. Setelah dilakukan pembelian/pembebasan tanah, perusahaan pengembang berkewajiban :
  - 1. Mematangkan tanah dan membangun rumah sesuai dengan rencana proyek yang telah disetujui oleh Pemerintah.
  - 2. Menyediakan tanah untuk fasilitas sosial dan memelihara selama jangka waktu tertentu prasarana lingkungan dan utilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan.
  - 3. Menyerahkan prasarana lingkungan dan tanah untuk keperluan fasilitas sosial serta utilitas umum kepada Pemerintah Daerah Tingkat II.

- g. Atas dasar peruntukan dan penggunaan tanah yang telah ditetapkan, maka tanah-tanah yang telah dikuasai oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan, wajib dipindahkan haknya berikut bangunan/rumah yang ada di atasnya kepada pihak lain, dengan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sesuai dengan peraturan perundang-undangan Agraria.

#### **D. Azas Musyawarah Yang digunakan Dalam Pengadaan Tanah**

##### **D.1. Pengertian Musyawarah**

Pengadaan tanah untuk pembangunan kaveling siap bangun dalam pelaksanaannya dilakukan melalui musyawarah.

Dalam Pasal 1 angka 5 Keppres No. 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang di dasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Azas musyawarah tersebut lebih lanjut Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa untuk musyawarah harus terjadi tanpa tekanan (sukarela) dan dilakukan antara pihak-pihak yang berkedudukan sejajar ("saling") berbicara.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tinjauan Yuridis Keppres No. 55 Tahun 1993*, Op. Cit., Hal

Jadi tidak membedakan status para pihak tetapi semuanya berstatus sama (sederajat). Dalam Keppres No. 55 Tahun 1993 ditegaskan bahwa musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dengan pihak yang memerlukan tanah.

## **D.2. Proses Musyawarah**

Setelah mengadakan penyuluhan dan penetapan batas lokasi tanah yang dimohon, panitia mengundang pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah, tanaman dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah.

Materi pokok yang dimusyawarahkan adalah menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian atas tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya tersebut.

Panitia memberikan penjelasan kepada kedua belah pihak sebagai bahan musyawarah untuk mufakat terutama mengenai ganti kerugian.

Dalam menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Nilai jual berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir untuk tanah itu.
- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah yaitu :
  1. Lokasi tanah
  2. Jenis hak atas tanah
  3. Status penguasaan tanah

4. Peruntukan tanah
5. Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
6. Prasarana yang tersedia
7. Fasilitas dan utilitas
8. Lingkungan
9. Lain-lain yang mempengaruhi tanah

Dalam musyawarah tersebut masing-masing pihak secara bebas menyampaikan keinginan dan tanggapan atas keinginan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

Ganti kerugian diupayakan agar tidak menyebabkan perubahan sosial ekonomi masyarakat yang bersangkutan menjadi menurun.

Status panitia dalam pelaksanaan musyawarah hanya sebagai pengawas, sedang masing-masing pihak yang berkepentingan secara aktif melakukan rembugan untuk mencapai kesepakatan.

Musyawarah dilakukan lebih dari satu kali. Dalam mengadakan musyawarah apabila para pihak telah menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian maka panitia mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai kesepakatan tersebut.

Apabila dalam musyawarah itu tidak tercapai kesepakatan, panitia dapat mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti

kerugian berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya, serta pendapat, saran, keinginan dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah.

## **E. Pemberian Ganti Kerugian Kepada Bekas Pemegang Hak Atas Tanah**

### **E.1. Pengertian**

Dalam Pasal 1 angka 7 Keppres Nomor 55 Tahun 1993 dirumuskan bahwa yang dimaksud dengan ganti kerugian adalah penggantian nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan / atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Dalam rumusan tersebut istilah penggantian nilai tanah dapat berarti bahwa ganti kerugian adalah imbalan yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah dan benda-benda lain yang ada di atasnya yang telah diserahkan atau dilepaskan.

Dikatakan imbalan, maka prinsipnya pemberian ganti kerugian itu harus seimbang dengan nilai tanah yang telah diserahkan atau dilepaskan kepada instansi yang memerlukan.

Jelasnya jumlah ganti kerugian yang diterima pemilik hak atas tanah minimal harus seimbang dengan nilai tanah yang telah diserahkan atau dilepaskan kepada instansi yang memerlukan.

Sejalan dengan itu proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak selamanya berjalan lancar, karena pemberian ganti kerugian kadang-kadang tidak sesuai dengan harapan masyarakat.

Selanjutnya Maria S.W. Sumardjono menyatakan :

“Diakuinya bahwa dalam kenyataannya salah satu hal yang paling rumit dalam setiap proses pengambilan hak atas tanah adalah masalah penentuan besarnya ganti kerugian.”<sup>13</sup>

Biasanya kalau pemberian ganti kerugian kepada bekas pemegang hak atas tanah yang dibebaskan itu tidak sesuai dengan harapannya akan dapat menimbulkan masalah, karena penetapan ganti kerugian itu mungkin tanpa melalui proses musyawarah, atau pembayarannya kurang efektif, atau dirasakan terlampau kecil.

Berdasarkan Pasal 6 Permendagri Nomor 15 Tahun 1975 untuk penetapan ganti rugi haruslah diperhatikan dua hal, yaitu :

- a. Penetapan ganti rugi haruslah didasarkan musyawarah antara panitia dengan para pemegang hak atas tanah. Di dalam mengadakan penaksiran / penetapan besarnya ganti rugi panitia hendaknya benar-benar mengusahakan tercapainya persetujuan kedua belah pihak berdasarkan atas musyawarah.
- b. Penetapan ganti rugi haruslah dengan memperhatikan faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

---

<sup>13</sup> Maria S.W. Sumardjono, Op. Cit, hal. 3.

Sehubungan dengan ganti kerugian ini memang berkaitan dengan persoalan ekonomi dan mempunyai dampak terhadap kehidupan ekonomi baik perorangan maupun masyarakat pada umumnya. Seorang yang mendapat ganti kerugian pada dasarnya akan merasa rugi karena pada tanah yang mereka kuasai tertanam nilai lebih yang kadang-kadang tidak diperhitungkan sehingga karenanya ada satu nilai diharapkan dan karenanya masyarakat meminta harga yang lebih tinggi dan dirasakan keterlaluhan oleh karena pihak panitia atau penilai termasuk apa yang digariskan dalam Keppres No. 55 Tahun 1993 adalah bertumpu pada harga riil. Bilamana dihadapkan dengan nilai jual memang sering tidak cocok karena masyarakat pada dasarnya “tidak mau menjual” dengan harga pasaran.

Persoalan yang dihadapi masyarakat adalah persoalan sesudah pembayaran ganti kerugian. Setelah menerima ganti kerugian terkadang muncul sifat konsumerisme dari masyarakat dalam memanfaatkan uang dengan melupakan masa depan. Kalau kondisinya memang memungkinkan tidak apa-apa. Misalnya yang bersangkutan masih memiliki banyak tanah. Tetapi ada pula kemungkinan dengan bermodal uang ganti kerugian, yang kemudian dipotong pajak PPh sehingga jumlahnya menjadi berkurang dan pengeluaran-pengeluaran lain seperti pindah rumah dan lain-lain sebagian dipergunakannya untuk keperluan yang sifatnya konsumerisme sehingga dengan uang yang tersedia ia tidak dapat membeli tanah dan rumah sebagai ganti dari tanah dan rumah yang



diserahkannya, sehingga dengan penggantian ini hidupnya bukannya lebih baik tetapi malah semakin jelek. Dengan demikian maka pemberian ganti kerugian ini harus betul-betul mampu mengantisipasi munculnya kemiskinan dalam masyarakat bukan penyebab timbulnya kemiskinan baru.

Seperti apa yang dikatakan oleh Boedi Harsono :

“Mengenai besarnya ganti kerugian yang harus ditetapkan atas dasar persetujuan bersama, ada suatu asas yang bersifat universal, yaitu : bahwa dengan penyerahan tanahnya bekas yang empunya tanah kedudukan ekonomi dan sosial tidak boleh menjadi mundur.”<sup>14</sup>

## **E.2. Yang Berhak Atas Ganti Kerugian**

Pemberian ganti kerugian merupakan wujud dari prinsip penghormatan hak atas tanah. Ganti kerugian yang diatur dalam Keppres Nomor 55 Tahun 1993 jo PMNA/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1994 terdapat kemajuan dari peraturan yang mengatur sebelumnya.

Dalam Pasal 13 Keppres No. 55 Tahun 1993 disebutkan bahwa ganti kerugian dapat berupa :

1. uang
2. tanah pengganti
3. pemukiman kembali

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, Op. Cit, Hal. 262.

4. gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam point 2 dan 3 dan
5. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. .

Ganti kerugian dengan uang adalah menyangkut besarnya ganti kerugian dikaitkan dengan harga tanah, bangunan dan tanaman yang akan diganti.

Kalau tanah yang dikuasai dengan hak ulayat, diberikan ganti kerugian dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atas bentuk lain yang dapat dimanfaatkan masyarakat setempat.

Apabila tanah tersebut dikuasai tanpa sesuatu hak sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya maka kepada pemakai tanah itu diberikan uang santunan.

Ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah tersebut diberikan untuk :

- a. hak atas tanah
- b. bangunan
- c. tanaman
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah

### **E.3. Cara Pembayaran Ganti Kerugian**

Dalam Pasal 17 ayat 1 Keppres No. 55 Tahun 1993 ditentukan bahwa ganti kerugian diserahkan langsung kepada pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah dan nadzir bagi tanah wakaf.

Penyerahan langsung ini penting untuk ditegaskan mengingat banyak kejadian ganti kerugian diberikan tetapi tidak sampai kepada yang berhak.

Instansi yang memerlukan tanah diharuskan membuat daftar normatif pemberian ganti kerugian berdasarkan hasil inventarisasi yang telah dirumuskan panitia dan telah disetujui kedua belah pihak yang bersangkutan. Kemudian melakukan pembayaran dalam bentuk uang secara langsung kepada para pemegang hak yang berhak menerimanya di lokasi yang ditentukan panitia, dengan disaksikan minimal 3 (tiga) orang anggota panitia, dan dibuktikan dengan tanda penerimaan.

Pemberian ganti kerugian selain berupa uang dituangkan dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang ditanda tangani oleh penerima ganti kerugian yang bersangkutan dan Ketua atau Wakil Ketua serta minimal 2 (dua) orang anggota panitia.

Selanjutnya Pasal 17 ayat 2 Keppres No. 55 Tahun 1993 menentukan bahwa dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama oleh beberapa orang. Sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak diketemukan

tersebut dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh instansi pemerintah atau pihak yang memerlukan tanah.

Disini konsinyasi dikenal akan tetapi hanya untuk keperluan penyampaian ganti kerugian yang telah disepakati tetapi orang yang bersangkutan tidak dapat diketemukan bukan sebagaimana yang lazim terjadi dalam praktek sekarang dimana konsinyasi dilakukan justru sebelum ada kesepakatan mengenai besar dan jumlah ganti kerugian yang dibayarkan dalam hal tidak terdapat kesepakatan antara panitia/pihak yang memerlukan tanah dengan pemilik/ pemegang hak telah menitipkan sejumlah uang yang dihitung menurut taksiran mereka di kepaniteraan Pengadilan Negeri yang nantinya akan dibayarkan kepada pemilik/pemegang hak setelah mereka mau menerima pembayaran tersebut. Sehingga dapat menimbulkan kesan adanya semacam pemaksaan dan pemilik/pemegang hak hanya bisa menyetujui saja. Hal ini memang dapat dimaklumi sehubungan dengan masalah tahun anggaran proyek yang direncanakan karena misalnya pengadaan tanah harus dibayarkan paling lambat pada tanggal tertentu sedangkan musyawarah masih cukup alot, maka untuk mengamankan keuangan dikonsinyasikan pada Pengadilan. Disini memang terkesan “pembayaran” sudah dilakukan sedangkan kesepakatan belum ada.

Pemegang hak atas tanah wajib menyerahkan sertifikat dan surat-surat tanah yang berkaitan dengan tanah tersebut kepada panitia. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mencatat hapusnya hak atas

tanah yang telah dilepaskan/diserahkan tersebut pada buku tanah dan sertifikat.

Apabila tanah yang dilepaskan/diserahkan itu tanah yang belum bersertifikat maka penyerahan tersebut harus disaksikan oleh Camat dan Kepala Desa/Lurah setempat, dan pada asli surat-surat tanah yang bersangkutan harus dicatat bahwa tanah tersebut telah diserahkan atau dilepaskan haknya. Asli surat-surat dan dokumentasi pengadaan tanah diserahkan kepada instansi yang memerlukan, dan instansi yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat sesuai yang diatur dalam UUPA atas nama instansi induknya.

#### **E.4. Dasar Perhitungan Ganti Kerugian**

Dalam Pasal 16 Keppres Nomor 15 Tahun 1993 disebutkan bahwa bentuk dan besarnya ganti kerugian atas dasar cara perhitungan yang ditetapkan dalam musyawarah.

Pada saat sekarang penentuan mengenai klasifikasi besarnya nilai jual dimaksud telah diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan tanggal 23 Februari 1993 No. 174/KMK.04/1993 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 15 Keppres No. 55 Tahun 1993 memberikan arahan mengenai :

- a. harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan.
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
- c. Nilai jual tanaman yang diatur oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Bagi daerah tertentu atau khususnya untuk masyarakat perkotaan mungkin akan lebih baik menggunakan sistem ini ketimbang penggunaan sistem harga nyata akan tetapi mungkin bagi masyarakat pedesaan dan pedalaman mungkin sebaliknya.

Dalam Pasal 17 PMNA/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1994 disebutkan taksiran nilai tanah menurut jenis hak atas tanah sebagai berikut :

1. Hak Milik

- a. Yang sudah bersertifikat dinilai 100% (seratus persen).
- b. Yang belum bersertifikat dinilai 90% (sembilan puluh persen).

2. Hak Guna Usaha

- a. Yang masih berlaku dan masih diusahakan dengan baik (kriteria kelas I, II, III) dinilai 80% (delapan puluh persen).

- b. Yang sudah berakhir tetapi masih diusahakan dengan baik (kriteria kelas I, II dan III) dinilai 60% (enam puluh persen).
- c. Yang Masih berlaku dan yang sudah berakhir tetapi tidak diusahakan dengan baik (kriteria kelas IV, V) tidak diberi ganti kerugian.
- d. Ganti kerugian tanah perkebunan ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang perkebunan, dengan memperhatikan faktor investasi, kondisi kebun dan produktivitas tanaman.

### 3. Hak Guna Bangunan

- a. Yang masih berlaku dinilai 80% (delapan puluh persen).
- b. Yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh persen), tetapi hak itu berakhirnya belum lewat 1 (satu) tahun atau pemegang hak sementara mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak.

### 4. Hak Pakai

- a. Yang jangka waktunya tidak dibatasi 100% (seratus persen).
- b. Yang jangka waktunya dibatasi 10 (sepuluh) tahun dinilai 70% (tujuh puluh persen).
- c. Yang sudah berakhir dinilai 50% (lima puluh persen) tetapi bekas pemegang hak harus sudah mengajukan hak perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir.

## 5. Tanah Wakaf.

Dinilai 100% (seratus persen) dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan.

Memang azas musyawarah saling mendengar dan saling menerima pendapat itulah salah satu jalan yang terbaik untuk menghindari konflik, dan pemberian ganti kerugian yang layak itupun hal yang wajar. Karena kesejahteraan dan kemakmuranpun menjadi harapan setiap orang yang bertumpu pada tanahnya. Demikian pula pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah bersama rakyat Indonesia bertujuan untuk menuju kepada cita-cita bangsa Indonesia yaitu mencapai suatu masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.



### BAB III

#### METODOLOGI PENELITIAN

Di dalam dunia penelitian termasuk Penelitian Hukum, dikenal berbagai macam/jenis dan tipe penelitian. Terjadinya perbedaan jenis penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara peninjauannya, dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta dari sudut disiplin ilmu. Penentuan jenis/macam penelitian dipandang penting karena ada kaitan erat antara jenis penelitian itu dengan sistematika dan metode serta analisa data yang harus dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data yang tinggi, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian yang dilakukan.<sup>15</sup>

Menurut asal katanya, “metodologi” berasal dari kata “metodos” dan “logos”, yang berarti “jalan ke”, dengan demikian penggunaan kata metodologi penelitian penulis maksudkan bahwa dalam melaksanakan penelitian ini penulis menggunakan suatu jalan/tata cara tertentu yang sistematis dan konsisten.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Sedang menurut Soerjono Soekanto penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Waluyo B., *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, Hal. 7.

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, Hal. 4.

Dengan demikian inti dari pada metodologi dalam setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum harus dilakukan. Disini penulis menentukan metode pendekatan apa yang akan digunakan, spesifikasi/tipe penelitian yang dilakukan, teknik penentuan sample, teknik pengumpulan data serta analisa data.

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>17</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya, namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris. Disini rasionalisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, Hal. 4.

<sup>18</sup> Ronny Hanintjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hal. 36.

## A. Metode Pendekatan

Dalam penulisan ini pendekatan yang akan digunakan adalah pendekatan **Yuridis Empiris**, dimana pengertiannya adalah :

- a. Yuridis diartikan sebagai menurut hukum atau secara hukum.
- b. Empiris berasal dari Bahasa Inggris yaitu “empirical” yang artinya bersifat “nyata”.

Maka pendekatan empiris yang dimaksud ialah sebagai usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan dalam masyarakat.

Menurut Hilman Hadikusuma penelitian dengan pendekatan empiris selalu diarahkan kepada identifikasi (pengenalan) terhadap hukum nyata berlaku, yang implisit berlaku (sepenuhnya) bukan yang eksplisit (jelas, tegas, diatur) didalam perundang-undangan yang diuraikan dalam keputusan. Begitu pula diarahkan kepada efektifitas (kemajuan, kemapaman) hukum itu dalam kehidupan masyarakat.<sup>19</sup>

Metode pendekatan diatas digunakan karena mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berhubungan dengan praktek penyediaan tanah untuk pembangunan pengembangan pemukiman baru / perumahan.

---

<sup>19</sup> Hilman Hadikusuma, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1995, Hal. 62.

## B. Spesifikasi Penelitian

Pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum ditinjau dari segi sifat.

Spesifikasi penelitian dari thesis ini mempergunakan *deskriptif analitis*, yang mana penelitian ini sifat dan tujuannya adalah memberikan deskripsi tentang pelaksanaan pengadaan tanah dengan cara pembebasan hak atas tanah untuk pembangunan proyek kaveling siap bangun serta menganalisa secara sistematis untuk mendapat data atau informasi mengenai pelaksanaannya.

## C. Teknik Penentuan Sampel

Teknik adalah cara melaksanakan metode dalam rangka mengumpulkan data.<sup>20</sup> Sampel diartikan sebagai contoh, jadi teknik penentuan sample adalah cara melaksanakan metode dalam rangka mengumpulkan contoh-contoh dari permasalahan yang ada, identik dengan topik penelitian tersebut.

Menurut Ronny Hanintjo Soemitro, populasi atau universe adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau gejala atau seluruh unit yang akan

---

<sup>20</sup> Hilman Hadikusuma, Op. Cit. Hal. 67.

dijadikan penelitian. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu.<sup>21</sup>

Adapun populasi dari penelitian ini adalah unit maupun orang-orang yang ada sangkut pautnya dengan masalah pembebasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan kaveling siap bangun.

Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah *Purposive Sampling*, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara pengambilan banyak subyek didasarkan tujuan tertentu. Hal ini dilakukan karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.<sup>22</sup> Berdasarkan teknik tersebut, dalam penelitian ini penulis memilih pembangunan kavling siap bangun bagi warga TNI – AU oleh PT. Dewi Arta Jaya yang ada di Kelurahan Bedahan dan Pasir Putih yang terletak di Kecamatan Sawangan Depok.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Rony Hanintijo Soemitro berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Ronny Hanintijo Soemitro, Op. Cit, Hal. 44.

<sup>22</sup> Ibid, Hal. 51.

<sup>23</sup> Ibid, hal. 47.

Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah :

- Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok
- Wakil dari PT. Dewi Arta Jaya
- Kepala Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Depok
- Kepala Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Depok

Sedangkan responden dalam penelitian ini adalah :

- Para pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah, yaitu :
  - 5 orang dari 21 KK dari Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Depok.
  - 10 orang dari 45 KK dari Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Depok.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam suatu penelitian, termasuk penelitian hukum pengumpulan data merupakan alah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang obyek yang akan diteliti, sehingga akan membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari obyek atau fenomena yang akan diteliti. Semakin tinggi validitas suatu data, akan semakin dekat pada kebenaran/kenyataan setiap kesimpulan yang akan didapatkan.

Untuk menghantarkan penulis memperoleh gambaran tentang fenomena yang diteliti hingga pada penarikan suatu kesimpulan, maka penulis juga tidak mungkin terlepas dari kebutuhan akan data yang valid. Data yang valid tidaklah diperoleh begitu saja, melainkan harus mempergunakan suatu teknik tertentu.

Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan terdiri dari data primer dan data sekunder.

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi / pengamatan, interview / wawancara, quetioner/ angket.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Ibid, Hal. 44

Sedangkan data primer dalam penelitian ini menggunakan :

1. Observasi langsung.

Merupakan suatu teknik pengumpulan data dimana peneliti melakukan pengamatan dan pencatatan data-data yang akan diteliti sesuai dengan kenyataan yang akan terjadi tentang Pengadaan Tanah dengan cara pembebasan hak atas tanah.

Dalam melakukan pengamatan ini, peneliti tidak berada pada pihak developer maupun pihak pemilik tanah , sehingga akan terbebas dari suatu praduga dan keterlibatan emisionil, sehingga data yang diperoleh bersifat obyektif.

2. Wawancara

Selama ini metode wawancara seringkali dianggap sebagai metode yang paling efektif dalam pengumpulan data primer di lapangan. Dianggap efektif oleh karena interview dapat bertatap muka dengan masyarakat yang terkena pembebasan tanah, fakta-fakta yang ada dan pendapat (opinion) maupun persepsi diri responden dan bahkan saran-saran responden.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, Hal. 51.



Teknik wawancara yang digunakan adalah ***Teknik Wawancara Terarah (directive interview)*** dimana peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan berdasarkan suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. Pertanyaan disusun terbatas pada aspek-aspek dari masalah yang akan diteliti.

Dengan teknik wawancara ini, peneliti akan memperoleh data sesuai dengan keinginan dan permasalahan yang akan dibahas.

- b. Data sekunder adalah data-data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumentasi yang berupa arsip dan warkah-warkah yang ada.

## **E. Analisa Data**

Analisa data yang digunakan adalah ***Deskriptif Analitis***, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan dipakai, sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti.<sup>26</sup> Untuk memperoleh gambaran yang dimaksud maka peneliti mengumpulkan data

yang bersifat kualitatif, karena data yang dikumpulkan hanya sedikit dan data tersebut tidak dapat diklasifikasikan.

Untuk menganalisa data yang bersifat kualitatif ini maka peneliti mempergunakan analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh dipilih dan disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mendapatkan deskripsi tentang pelaksanaan pengadaan tanah dengan cara pembebasan hak atas tanah untuk selanjutnya disusun sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

---

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, Hal. 20.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **A.1. Letak Lokasi Penelitian**

Kelurahan Bedahan dan Kelurahan Pasir Putih merupakan dua dari 11 Kelurahan yang berada dalam wilayah Kecamatan Sawangan Kota Depok, Propinsi Jawa Barat. Letak Kelurahan tersebut kurang lebih 5 kilometer dari Kota Depok. Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Bedahan berbatasan dengan :<sup>27</sup>

- Sebelah Timur : Kelurahan Cipayung
- Sebelah Selatan : Kelurahan Ragajaya
- Sebelah Utara : Perumahan Sawangan Permai
- Sebelah Barat : Kelurahan Pengasinan

##### **A.2. Keadaan Wilayah**

Kecamatan Sawangan Kota Depok merupakan daerah penyangga dari kepadatan penduduk Ibukota Jakarta. Oleh sebab itu pemerintah pusat dan

---

<sup>27</sup> Data dari Kepala Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Depok, 12 Maret 2003.

daerah berupaya membangun daerah Kecamatan Sawangan dengan skala prioritas tertentu.

Kecamatan Sawangan merupakan kawasan yang diperuntukkan untuk pembangunan perumahan, dimana di Kecamatan Sawangan sendiri terdapat  $\pm$  14 perumahan ditambah lagi adanya pusat perbelanjaan maupun sarana olah raga, yaitu dengan adanya lapangan golf.

Hal ini mengingat karena Kecamatan Sawangan merupakan daerah yang lingkungannya masih bersih, jauh dari polusi dan kebisingan. Dengan adanya perumahan diwilayah tersebut maka kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat ibukota Jakarta akan terpenuhi, dengan demikian kepadatan penduduk Jakarta akan tertanggulangi dengan adanya pembangunan perumahan di pinggiran kota Jakarta.

Disini dapat kita lihat, dimana di sebelah utara terdapat Perumahan Sawangan Permai, Disebelah barat terdapat Perumahan Bukit Sawangan Indah dan Sawangan Elok. Sedangkan disebelah selatan adalah Perumahan Lembah Griya Indah dan Alam Pabuaran Asri.

Wilayah Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Bedahan merupakan daerah yang terdiri dari daerah yang tanahnya merupakan lahan produktif dan non produktif. Dan harga tanahnya masih relatif sangat murah.

Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Bedahan merupakan wilayah paling luas di Kecamatan Sawangan.

Disebelah timur dibatasi dengan adanya Kali Pasanggrahan yang merupakan batas wilayah antara kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Cipayung.

### **A.3. Penggunaan Tanah**

Yang dimaksud dengan penggunaan tanah adalah penggunaan untuk segala kegiatan pada suatu waktu tertentu baik untuk pertanian maupun untuk non pertanian. Penggunaan tanah merupakan proses yang selalu dinamis dan dapat mencerminkan aktivitas penduduk suatu wilayah/daerah tertentu.

Selain itu penggunaan tanah merupakan salah satu faktor utama aktivitas ekonomi penduduk untuk menunjang dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Mayoritas penggunaan tanah di Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Bedahan adalah untuk usaha pertanian. Dan sebagian lagi berupa hutan karet. Penggunaan tanahnya meliputi : sawah dan tegalan. Keadaan ini menunjukkan bahwa Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Bedahan tergolong daerah yang bersifat agraris.<sup>28</sup>

Dari keseluruhan luas wilayah 745 hektar tidak terdapat tanah kosong. Hal ini menunjukkan bahwa tanah di wilayah Kelurahan Pasir Putih dan

---

<sup>28</sup> Data dari Kantor Pertanahan Kota Depok.

Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan seluruhnya sudah dikuasai/dimiliki baik secara perseorangan maupun badan hukum tertentu.

#### **A.4. Lahan Yang Akan Dibebaskan**

Lahan/tanah yang dibebaskan oleh PT. DEWI ARTA JAYA untuk keperluan proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun adalah seluas  $\pm 80$  hektar yang terletak di Jalan Muhtar Raya Depok.<sup>29</sup>

Tanah tersebut 75% (tujuh puluh lima persen) dari 80 hektar lahan yang diperlukan untuk Proyek Pembangunan Kaveling Siap Bangun adalah wilayah Kelurahan Bedahan. Dan 25% (dua puluh lima persen) dari 80 hektar adalah wilayah Kelurahan Pasir Putih.

Status tanah yang akan dibebaskan tersebut adalah tanah Hak Milik Adat yang belum bersertifikat, dimana sebagian besar pemilik tanah tersebut telah menyatakan kesediaannya untuk melepaskan hak atas tanahnya kepada PT. DEWI ARTA JAYA.

Keberadaan Proyek Pembangunan Kaveling Siap Bangun diharapkan dapat mengangkat nilai harga tanah daerah setempat menjadi tinggi serta untuk memanfaatkan lahan yang dirasa kurang dimanfaatkan semaksimal mungkin.

---

<sup>29</sup> Soekirno Somowidjojo, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. DEWI ARTA JAYA, 10 Maret 2003.

Keberadaan proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun tersebut diharapkan dapat membawa manfaat positif, antara lain :

- a. Memberikan suatu penyediaan akan kaveling yang nantinya dapat dibangun rumah.
- b. Dapat memberikan kesempatan bagi warga TNI – AU yang belum memiliki rumah tempat tinggal dengan pembayaran angsuran sesuai dengan kemampuan masing-masing.
- c. Dapat menciptakan kesempatan/lapangan pekerjaan yang cukup banyak dalam pembangunan Kaveling Siap Bangun, sehingga lapangan kerja di sektor jasa akan meningkat pula.
- d. Dapat menambah berbagai sarana dan prasarana lingkungan serta fasilitas sosial yang dapat dimanfaatkan bagi kepentingan umum dan masyarakat sekitarnya.

#### **A.5. Rencana Pengembangan Diatas Areal Tanah Yang Telah Dibebaskan**

PT. DEWI ARTA JAYA adalah perusahaan pengembang yang akan menangani proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun yang terletak di Kelurahan Bedahan dan Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok.

PT. DEWI ARTA JAYA merupakan perusahaan yang bergerak bidang Developer, Kontraktor maupun General Trade. Rencananya Proyek

Pembangunan Kaveling Siap Bangun tersebut akan ditangani oleh PT. DEWI ARTA JAYA di atas areal tanah seluas  $\pm$  80 hektar.

Dipilihnya wilayah Kelurahan Bedahan dan Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Depok karena beberapa faktor :

1. Diharapkan dapat mengembangkan masa depan kawasan tersebut dan secara transportasi mudah terjangkau untuk akses ke Mabes AU maupun pangkalan TNI AU lainnya.
2. Akan dibuat adanya jalur lingkar luar Jakarta dari Bogor yang melewati Kecamatan Sawangan Depok.
3. Daerah tersebut bebas dari pencemaran air dan pencemaran lingkungan baik yang berasal dari sumber daya alam maupun sumber daya buatan.
4. Kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 11%, sehingga dapat dibuat sistem saluran pembuangan air hujan (drainase) dan jaringan jalan setapak yang baik.
5. Memiliki daya dukung yang cukup memungkinkan dibangun perumahan.



Proyek Pembangunan Kaveling Siap Bangun meliputi :

- a. Menyiapkan lahan matang yang terencana dalam suatu lingkungan perumahan dengan prasarana lingkungan.

Adapun jeris kaveling yang akan dipersiapkan oleh PT. DEWI ARTA JAYA adalah :

No.	TYPE	LUAS TANAH	LEBAR MUKA
1.	Standar	54 m <sup>2</sup> (6 x 9 m <sup>2</sup> )	6 m
2.	Medium	60 m <sup>2</sup> (6 x 10 m <sup>2</sup> )	6 m
3.	Besar	72 m <sup>2</sup> (6 x 12 m <sup>2</sup> )	6 m

- b. Sebagai lingkungan Kaveling Siap Bangun juga dilengkapi dengan adanya:

1. Prasarana lingkungan
2. Utilitas Umum
3. Fasilitas sosial.

Rincian daripada sarana-sarana yang dibangun oleh PT. DEWI ARTA JAYA adalah :

a. Prasarana Lingkungan yang dibangun sesuai dengan standar, meliputi :

1. Jalan setapak
2. Saluran pembuangan air hujan/limbah.

b. Utilitas Umum, meliputi :

1. Jaringan air bersih yang nantinya digunakan melayani sambungan untuk tiap rumah.
2. Jaringan listrik (PLN).

c. Fasilitas Sosial, meliputi :

- a. Tempat bermain
- b. Setiap Kapling disediakan satu kran pemadam kebakaran.
- c. MCK (Mandi, Cuci, Kakus)
- d. Warung.

## **B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Proyek Pembangunan Kaveling Siap Bangun.**

Pembangunan terutama untuk kepentingan umum memerlukan bidang tanah yang cukup sedangkan pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut harus dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak individu yang sah atas tanah. Atas dasar pertimbangan ini pengadaan tanahnya diusahakan dengan cara yang seimbang dan memperhatikan status tanah yang diperlukan serta subyek yang memerlukan tanah tersebut.

Secara sistematis urutan kegiatan yang dilakukan oleh PT. DEWI ARTA JAYA dalam rangka memperoleh areal tanah untuk dibebaskan adalah sebagai berikut :<sup>30</sup>

1. Mengajukan permohonan penetapan ijin lokasi untuk pembangunan Kaveling Siap Bangun diatas tanah seluas  $\pm$  80 hektar ke Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Barat dengan tembusan kepada Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Kota Depok dan Menteri Dalam Negeri cq Direktorat Jenderal Agraria.

---

<sup>30</sup> Soekirno Somowidjojo, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. DEWI ARTA JAYA, 10 Maret 2003.

Permohonan penetapan ijin lokasi tersebut dilengkapi dengan :

- a. Rekaman Akte pendirian PT. DEWI ARTA JAYA
- b. Rekaman Nomor Pokok Wajib Pajak.
- c. Gambar kasar/sketsa tanah yang dibuat oleh PT. DEWI ARTA JAYA.
- d. Keterangan tentang tanah yang diperlukan :
  1. Luas areal tanah yaitu  $\pm$  80 hektar.
  2. Letak tanah di Jalan Muhtar Raya Kecamatan Depok Propinsi Jawa Barat.
  3. Status tanah adalah Hak Milik dan Bekas Hak Milik Adat yang belum bersertifikat.
  4. Jenis tanah adalah persawahan.
- e. Pernyataan kesanggupan akan memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang tanahnya dibebaskan, dibuat dan ditanda tangani di atas materai Rp. 6.000,-
- f. Uraian rencana proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun, sebagaimana yang tercantum dalam proyek proposal, yang meliputi :
  1. Jenis Kaveling.
  2. Lebar jalan
  3. Ketinggian permukaan lahan
  4. Rencana pembuatan nama jalan
  5. Rencana Pengaturan PAM

6. Rencana mengenai fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan.

Dengan disertai Analisa Dampak Lingkungan.

2. Setelah mendapat ijin lokasi dan luas tanah, PT. DEWI ARTA JAYA baru dapat melakukan pembelian tanah secara langsung atau melakukan pembebasan tanah sebagaimana yang diatur dalam PMNA/Ka BPN No. 34 Tahun 2003.

Walaupun pembebasan tanahnya bisa dilakukan secara langsung oleh PT. DEWI ARTA JAYA, tetapi didalam melakukan pembebasan hak atas tanah PT. DEWI ARTA JAYA dibantu dan diawasi oleh Panitia Pengadaan Tanah Kota Depok, Jawa Barat.

Panitia pengadaan tanah tersebut terdiri dari:

- a. Walikota Depok.
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok.
- c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- d. Kepala Kecamatan Sawangan.
- e. Kepala Kelurahan Bedahan
- f. Kepala Kelurahan Pasir Putih.
- g. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kota Depok.

- h. Wakil dari PT. DEWI ARTA JAYA.
- i. Kepala Instansi PEMDA yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Panitia pengadaan tanah ini bertugas :

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atas tanahnya akan dilepaskan.
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atas tanahnya akan dilepaskan.
- c. Menaksirkan dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang haknya akan dilepaskan.
- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah dengan perubahan untuk menetapkan besarnya ganti kerugian.

#### **B.1. Tahap Yang Dilakukan Panitia**

Dalam melakukan penyuluhan, Panitia mengundang masing-masing pihak, PT. DEWI ARTA JAYA dan para pemilik tanah, untuk hadir di Kantor Kelurahan Bedahan dan Kantor Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Kota Depok.

Penyuluhan dilakukan oleh Panitia dan PT. DEWI ARTA JAYA. Pihak yang disuluh adalah masyarakat yang tanahnya terkena lokasi proyek

pembangunan Kaveling Siap Bangun. Maksud dan tujuan penyuluhan kepada para pemegang hak milik atas tanah adalah agar masyarakat memahami dan menerima kehadiran proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun.

Penyuluhan dilakukan sebanyak 2 (dua) kali di Kantor Kelurahan Bedahan dan Kantor Kelurahan Pasir Putih yang dipimpin oleh Wakil Ketua Panitia/PT. DEWI ARTA JAYA. Dalam penyuluhan itu dihadiri selain pemilik tanah, para Kepala Kelurahan dan tokoh masyarakat informal yang warganya terkena proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun.<sup>31</sup>

Dengan adanya penyuluhan yang menyampaikan maksud dan tujuannya dari dibangunnya Kaveling Siap Bangun, maka pemilik tanah yang terkena proyek tersebut merelakan, asalkan dimusyawarahkan ganti kerugiannya.<sup>32</sup>

Demikianlah dari 7 responden / pemilik tanah yang diteliti memberikan respon bahwa telah memahami maksud dan tujuan atas proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun, maka tidak ada yang keberatan atas pengadaan tanah itu.

---

<sup>31</sup> Nahlis, *Wawancara Pribadi*, Kepala Lurah Bedahan Kecamatan Sawangan Depok, 12 Maret 2003

<sup>32</sup> Jajang, *Wawancara Pribadi*, Warga Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Depok, 13 Maret 2003.

Setelah penyuluhan dilakukan dan diterima baik oleh pemegang hak atas tanah maka dilanjutkan dengan batas lokasi yang akan dibebaskan.

Penetapan batas tanah itu dilakukan oleh panitia yang disaksikan juga tokoh masyarakat informal dan para pihak yang berbatasan. Berdasarkan penetapan dan pengakuan batas oleh para pihak yang berbatasan tersebut berarti telah memenuhi asas *contradictur delimitasi* untuk pengukuran suatu bidang tanah secara kadastral. Setelah penetapan batas lokasi maka dilanjutkan kegiatan inventarisasi mengenai bidang-bidang tanah itu, termasuk tanaman, bangunan dan benda-benda lain yang terkait dengan tanah itu.

## **B.2. Inventarisasi**

Kegiatan inventarisasi atas bidang-bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya itu dilakukan oleh panitia dengan menugaskan petugas dari instansi yang bertanggung jawab dibidangnya masing-masing.

Lokasi tanah yang terkena pembebasan untuk proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun di Kelurahan Bedahan dan Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Depok sesuai hasil penelitian penulis secara umum adalah tanah pertanian (sawah), sehingga petugas inventarisasi yang ditugaskan panitia untuk menginventarisir segala sesuatu yang berkaitan



dengan tanah itu hanya petugas yang menangani secara khusus bidang-bidang pertanahan dan pertanian.

Petugas-petugas khusus yang ditugaskan oleh panitia itu terdiri dari :

1) Petugas Pertanahan Kota Depok

Bertugas melakukan pengukuran dan pemetaan, penyelidikan riwayat penguasaan dan penggunaan tanah, guna mengetahui luas, status pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

2) Petugas Kantor Dinas Pertanian Kota Depok

Bertugas melakukan pendataan terhadap jenis tanaman yang terkena proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun guna mengetahui pemilik, jenis, umur dan koordinasi tanaman di lokasi tanah yang bersangkutan.

Petugas-petugas tersebut di atas adalah merupakan satu tim dan melaksanakan tugasnya secara serentak, dibawah koordinasi panitia. Hasil kerja tim terpadu tersebut adalah sebagai berikut :

- Petugas pertanahan Kota Depok telah berhasil melakukan pengukuran dan pemetaan tanah secara kadasteral, penyelidikan riwayat penguasaan dan penggunaan tanah yang terkena proyek pembangunan Kaveling

Siap Bangun dan mengetahui secara jelas dan benar bahwa luas lokasi dan pemilik tanah di :

a) Kelurahan Bedahan

Luas tanah : 52 Ha

Jumlah pemilik : 45 Orang

Jenis tanah : sawah

Status hak atas tanah : Hak Milik (Leter C)

Penggunaan tanah : untuk pertanian

b) Kelurahan Pasir Putih

Luas tanah : 28 Ha

Jumlah pemilik : 21 Orang

Jenis tanah : sawah

Status hak atas tanah : Hak Milik (Leter C)

Penggunaan tanah : untuk pertanian

Luas tanah seluruhnya : 80 Ha

Keadaan para pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun adalah petani

Petugas Dinas Pertanian Kota Depok telah berhasil menginventarisir berbagai tanam tumbuh yang ada diatas lokasi tanah yang terkena proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun.

Laporan hasil inventarisasi tim terpadu tersebut di atas di tanda tangani masing-masing petugas yang melaksanakan tugas dan dilegalisir oleh atasannya dan pimpinan instansi yang bersangkutan dan selanjutnya diserahkan kepada panitia. Laporan hasil inventarisasi itu oleh panitia selama 1 (satu) bulan diumumkan di empat tempat, yakni :

1. Kantor Pertanahan Kota Depok.
2. Kantor Kecamatan Sawangan Depok.
3. Kantor Kelurahan Bedahan
4. Kantor Kelurahan Pasir Putih.

Pengumuman hasil inventarisasi tersebut dengan maksud agar memberikan kesempatan kepada masyarakat luas yang merasa sebagai pemilik hak atas tanah-tanah yang bersangkutan dapat mengajukan keberatannya secara tertulis dengan bukti-bukti yang berkaitan dengan tanah itu kepada panitia guna diadakan perubahan-perubahan seperlunya. Namun selama pengumuman berlangsung tidak ada pihak lain yang merasa

berkeberatan atas lokasi tanah yang terkena proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun.<sup>33</sup>

### **B.3. Proses Berlangsungnya Musyawarah Antara PT. DEWI ARTA JAYA dengan Pemegang Hak Atas Tanah**

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan proyek pembangunan proyek Kaveling Siap Bangun di Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok Propinsi Jawa Barat dilangsungkan melalui musyawarah.

Kegiatan musyawarah antara PT. DEWI ARTA JAYA dengan para pemegang hak atas tanah dipimpin oleh Wakil Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Proses berlangsungnya musyawarah sebagai berikut :

- Setelah panitia bersama PT. DEWI ARTA JAYA melakukan penyuluhan kepada para pemegang hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun, maka panitia mengundang lagi PT. DEWI ARTA JAYA dan pemegang hak atas tanah itu untuk

---

<sup>33</sup> Moh. Setia Boedhi, *Wawancara Pribadi*, Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, 19 Maret 2005

melakukan musyawarah. Tempat dilangsungkannya musyawarah ditentukan oleh panitia dalam surat undangan.

Kegiatan musyawarah dilakukan di 2 (dua) tempat, yaitu :

1. Di Kantor Kelurahan Bedahan
2. Di Kantor Kelurahan Pasir Putih.

- Dalam kegiatan musyawarah antara kedua belah pihak yang berkepentingan yang dipimpin oleh wakil ketua panitia itu dihadiri langsung oleh para pemegang hak atas tanah. Menurut keterangan dari para pemegang hak milik atas tanah ( 15 responden ) demikian pula para nara sumber bahwa pemilik tanah secara langsung mengikuti musyawarah dengan PT. DEWI ARTA JAYA. Musyawarah tersebut dilakukan 2 (dua) kali dan menghasilkan kesepakatan diantara para pihak yang bermusyawarah, yaitu bersedia menyerahkan hak atas tanahnya kepada PT. DEWI ARTA JAYA, guna pelaksanaan proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun dengan menerima ganti kerugian dari PT. DEWI ARTA JAYA sebagai imbalannya.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Sujana, *Wawancara Pribadi*, Warga Kelurahan Pasir Putih Kecamatan Sawangan Depok, 13 Maret 2003.

\* Mengenai ganti kerugian yang dimusyawarahkan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

a. Nilai tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan tahun terakhir untuk tanah yang terkena proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun.

b. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah :

1. Lokasi tanah;
2. Jenis hak atas tanah;
3. Status penguasaan tanah;
4. Peruntukan tanah;
5. Kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW);
6. Prasarana yang tersedia;
7. Fasilitas dan utilitas;
8. Lingkungan;
9. Lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.

c. Nilai taksir tanaman/bangunan

Hal-hal tersebut diatas yang dijelaskan panitia kepada para pihak untuk dimusyawarahkan. Sedangkan bentuk dan jumlah ganti kerugian adalah merupakan kehendak dan kewenangan dari para pihak yang bersangkutan untuk dimusyawarahkan. Faktor-faktor tersebut diatas, pada saat penulis melakukan penelitian ternyata bahwa :

1. Lokasi tanah : terletak di daerah yang strategis hanya 5 kilometer dari Kota Depok dan hanya 20 menit sampai ke Jakarta;
  2. Jenis hak atas tanah : Hak Milik Adat (Belum bersertifikat);
  3. Status penguasaan tanah : pemilik;
  4. Peruntukan : tanah pertanian;
  5. Prasarana yang tersedia : berupa listrik.
- Kedudukan para pihak yang bermusyawarah adalah sama atau sejajar tanpa ada perbedaan musyawarah berlangsung secara kekeluargaan untuk saling mendengar dan menerima pendapat.

- Para pemegang hak diberi kesempatan untuk secara bebas mengemukakan pikiran dan pendapat berupa pertanyaan, usul dan saran mengenai pembebasan tanah dan pemberian ganti kerugiannya.<sup>35</sup>
- Para pemegang hak atas tanah mengusulkan agar penetapan besarnya ganti kerugian didasarkan pada harga pasaran umum setempat yaitu Rp. 40.000,- sampai Rp. 45.000,- (per meter persegi). Sebaliknya pihak PT. DEWI ARTA JAYA memberikan atas usul saran dan pendapat para pemegang hak atas tanah yang terkena lokasi proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun. Pemberian tanggapan itu pada dasarnya mengenai jumlah jumlah ganti kerugian dengan pertimbangan atas kemampuan dana yang tersedia, demikian juga arti pentingnya proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun bagi daerah disekitar lokasi proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun.

Demikian pula menurut keterangan yang diperoleh dari pemilik hak atas tanah yang diteliti sebanyak 15 Responden atau 100% menyatakan bahwa musyawarah dilakukan tanpa ada unsur pemaksaan dari pihak manapun.

Karena itu para pemilik hak atas tanah yang bersangkutan tidak berkeberatan bila tanahnya diambil oleh PT. DEWI ARTA JAYA

---

<sup>35</sup> Soekirno Somowidjojo, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. DEWI ARTA JAYA, 10 Maret 2003.



(apalagi yang lahannya non produktif) asal pemberian ganti kerugian dimusyawarahkan. Mengenai penetapan jumlah ganti kerugian yang dimusyawarahkan itu para pemegang hak atas tanah menghendaki didasarkan pada nilai nyata atau sebenarnya yaitu harga pasaran setempat. Harga pasaran umum di lokasi sebesar Rp. 40.000,- sampai Rp. 45.000,- per meter persegi.

Menurut PT. DEWI ARTA JAYA bahwa dasar penetapan ganti kerugian didasarkan pada harga pasaran (umum) setempat. Musyawarah yang dilakukan oleh kedua belah pihak berhasil menetapkan harga tanah sebesar Rp. 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah) per meter persegi untuk tanah milik perorangan sesuai dengan letak lokasi, status hak atas tanah.

Penetapan besarnya ganti kerugian tersebut diatas diterima oleh para pemilik hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun. Tetapi ada sebagian pemilik hak atas tanah keberatan atas penetapan besarnya ganti kerugian tersebut dikarenakan letak tanahnya yang sangat strategis sekali dan adanya alasan lain.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Udin, Wawancara Pribadi, Warga Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Depok, 13 Maret 2003.

- Hasil penelitian yang penulis lakukan terhadap responden sebagai pemilik hak atas tanah yang terkena pembebasan guna proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun diperoleh keterangan mengenai sikap mereka terhadap proyek tersebut bahwa secara umum proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun diterima dengan baik, sebab mereka menyadari bahwa daerah mereka memang merupakan daerah penyangga untuk mengatasi kepadatan Kota Jakarta.<sup>37</sup>

Para responden tersebut diatas menyatakan menerima dengan sukarela atas hasil musyawarah.

- Setelah musyawarah antara kedua belah pihak sepakat menetapkan besar dan bentuknya ganti kerugian, maka panitia menuangkan hasil musyawarah tersebut dalam Keputusan Panitia tentang bentuk besarnya ganti kerugian sesuai kesepakatan tersebut. Kemudian keputusan panitia tersebut disampaikan kepada kedua belah pihak untuk dilaksanakan.

---

<sup>37</sup>Marta, *Wawancara Pribadi*, Warga Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Depok, 13 Maret 2003.

#### **B.4. Ganti Kerugian Yang Diberikan Kepada Pemegang Hak Atas Tanah**

##### **B.4.1. Bentuk Ganti Kerugian Yang Diberikan**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dalam rangka pembebasan tanah guna proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun di Kelurahan Pasir Putih dan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok Propinsi Jawa Barat ternyata bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh PT. DEWI ARTA JAYA sebagai pihak yang memerlukan tanah kepada para pemegang hak atas tanah itu berupa uang saja.

Cara pembayaran ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan sebagai berikut :<sup>38</sup>

- \* Berdasarkan keputusan panitia tentang hasil musyawarah maka PT. DEWI ARTA JAYA membuat daftar nominatif pemberian ganti kerugian sesuai hasil inventarisasi dari tim terpadu yang ditugaskan panitia.
- \* Kemudian mengundang para pemilik hak atas tanah yang bersangkutan untuk hadir di Kantor Kelurahan Pasir Putih dan Kantor Kelurahan Bedahan guna menerima pembayaran ganti kerugian. Menurut keterangan yang penulis peroleh selama

---

<sup>38</sup> Soekirno Somowidjojo, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. DEWI ARTA JAYA, 11 Maret 2003.

melakukan penelitian di Kelurahan Bedahan dan Kelurahan Pasir Putih, baik dari PT. DEWI ARTA JAYA maupun dari para pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan bahwa pembayaran ganti kerugian dilakukan secara langsung kepada dan diterima oleh para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- Pemegang hak atas tanah yang telah meninggal dunia maka ahli warisnya harus menunjukkan surat keterangan kematian yang diketahui oleh Kepala Kelurahan dan Kepala Kecamatan serta menunjukkan identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari ahli waris yang bersangkutan.
- Pihak PT. DEWI ARTA JAYA menjelaskan bahwa pemberian ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah yang berhak adalah sebanyak 55 orang (90%) dibayar lunas dan diterima secara langsung oleh yang bersangkutan. Jadi masih ada yang berkeberatan atas pembayaran ganti kerugian itu
- Kemudian dari para pemegang hak atas tanah sebanyak 50 orang (78%) menyatakan bahwa telah menerima pembayaran ganti kerugian dari PT. DEWI ARTA JAYA dengan baik dan penuh tanpa ada pemotongan. Ganti kerugian secara keseluruhan dalam bentuk uang. Ganti kerugian tersebut diberikan untuk tanah dan

tanaman saja. Karena di atas tanah yang terkena lahan pembebasan untuk proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun tidak terdapat bangunan atau benda lain selain tanaman.

- ✦ Pemberian ganti kerugian itu disaksikan pula oleh anggota-anggota panitia pengadaan tanah.
- ✦ Bukti tanda penerimaan tersebut disatukan dengan Berita Acara Sidang Pengadaan Tanah.
- ✦ Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian tersebut dibuat juga Surat Penerimaan Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak Atas Tanah dari pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan guna proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun. Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dari para pemegang hak atas tanah kepada PT. DEWI ARTA JAYA tersebut selain ditanda tangani kedua belah pihak, ditanda tangani juga oleh semua anggota Panitia Pengadaan tanah.
- ✦ Pada saat yang sama pula asli surat-surat yang bersangkutan oleh pemegangnya diserahkan kepada Panitia.
- ✦ Selesainya Berita Acara Penyerahan hak atas tanah tersebut dibuat, maka PT. DEWI ARTA JAYA berkenan mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat

atas nama PT. DEWI ARTA JAYA dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA (UU Nomor 5 Tahun 1960).

#### **B.4.2. Dasar Yang Dipakai Dalam Penghitungan Ganti Kerugian**

Dasar perhitungan ganti kerugian atas tanah yang terkena lahan pembebasan guna proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun didasarkan atas nilai jual pasaran setempat, karena harga tanah di daerah tersebut memang relatif masih murah untuk ukuran masyarakat kota besar seperti Jakarta. Sehingga harga pasaran daerah setempat saja dirasa oleh PT DEWI ARTA JAYA sudah merupakan harga standar untuk ganti kerugian sehingga dalam ganti kerugian tersebut pihak PT. DEWI ARTA JAYA tidak terkesan seenaknya menetapkan harga ganti kerugian dan pihak pemegang hak atas tanah yang tanahnya terkena lahan pembebasan untuk proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun merasa tidak dirugikan sama sekali.

Penetapan harga yang telah disepakati kedua belah pihak adalah Rp. 45.000,- per meter persegi. Dengan demikian maka cara perhitungannya adalah jumlah luas tanah dalam meter persegi ( $M^2$ ) dikalikan dengan harga satuan per meter persegi.

Ternyata perhitungan ganti kerugian berdasarkan harga pasaran daerah setempat dirasa oleh PT. DEWI ARTA JAYA cukup baik dan sesuai dengan letak dan kondisi setempat dan tidak merugikan para pemegang hak atas tanah yang terkena lahan pembebasan guna proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun.

Pembayaran ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah dilakukan secara langsung. PT. DEWI ARTA JAYA tidak melakukan pembayaran melalui perantara pihak lain. Pembayaran itu diterima langsung oleh para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

### **C. Kendala Yang Dihadapi oleh PT. DEWI ARTA JAYA Dalam Proyek Pembangunan Kaveling Siap Bangun Dan Upaya Mengatasinya.**

Pelaksanaan pembebasan tanah oleh PT. DEWI ARTA JAYA diselesaikan secara bertahap dan sistematis. Artinya tidak dibenarkan melakukan pembebasan tanah secara terpencar-pencar sehingga mengganggu penggunaan tanah para pemilik tanah yang belum diselesaikan pembayaran ganti kerugiannya.

Kendala yang sering dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna pembangunan proyek Kaveling Siap Bangun tersebut adalah :<sup>39</sup>

1. Adanya sebagian tanah yang belum dibebaskan, dikarenakan tidak tercapai kata sepakat mengenai besarnya ganti kerugian antara pihak PT. DEWI ARTA JAYA dengan pihak pemegang hak atas tanah.

Kesepakatan mengenai besarnya ganti kerugian tersebut belum tercapai karena pemilik tanah menginginkan ganti kerugian yang lebih tinggi atau besar dari dari jumlah ganti kerugian yang ditawarkan oleh PT. DEWI ARTA JAYA.

Alasan masyarakat yang terkena pembebasan tanah tidak sepakat dalam masalah ganti kerugian adalah :<sup>40</sup>

No	Alasan	Jumlah	Prosentase
1.	Harganya rendah	6	60%
2.	Lahannya subur untuk pertanian	2	15%
3.	Letaknya strategis karena terletak di dekat jalan raya	3	25%
Jumlah		11	100%

---

<sup>39</sup> Soekirno Somowidjojo, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. DEWI ARTA JAYA, 10 Maret 2003.

<sup>40</sup> Udin, *Wawancara Pribadi*, Warga Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Depok, 13 Maret 2003.



Akibat yang ditimbulkan dari kendala dalam ketidaksepakatan dari pemberian ganti kerugian adalah : jangka waktu yang diperoleh dalam izin lokasi akan habis sedangkan pembebasan tanah belum selesai sesuai dengan jumlah tanah yang dibutuhkan/sesuai dengan jumlah dalam ijin lokasi.

Untuk itu jalan yang ditempuh oleh PT. DEWI ARTA JAYA untuk mengatasi kendala tersebut adalah :

- a. PT. DEWI ARTA JAYA melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan para pemilik hak atas tanah sampai harga yang diajukan oleh PT. DEWI ARTA JAYA dapat diterima/disepakati.

Dalam melakukan pendekatan tersebut dibutuhkan waktu, untuk itu apabila waktu ijin lokasi tersebut habis, sedangkan pembebasan belum juga terselesaikan, maka PT DEWI ARTA JAYA mengajukan perpanjangan ijin lokasi ke Kantor Pertanahan Kota Depok. Biasanya dalam ijin lokasi tersebut pembebasan diberi jangka waktu satu tahun dengan perpanjangan satu tahun.

- b. Apabila dengan jalan pendekatan para pemilik hak atas tanah tetap tidak menerima/mensepakati harga yang ditawarkan oleh PT. DEWI ARTA JAYA, sedangkan jangka waktu pembebasan telah habis maka PT. DEWI ARTA JAYA tidak dapat memaksakan kehendaknya kepada

pemilik hak atas tanah. Jalan satu-satunya yang bisa ditempuh oleh PT. DEWI ARTA JAYA hanyalah mencari lokasi lain.<sup>41</sup>

- c. PT. DEWI ARTA JAYA tidak mau menggunakan lembaga “penawaran pembayaran” yang diikuti dengan “konsinyasi” pada Pengadilan Negeri untuk jumlah ganti kerugian yang ditawarkan. Sebab hal itu beresiko besar dan ada kesan bahwa PT. DEWI ARTA JAYA sangat memaksakan kehendaknya untuk melakukan pembebasan tanah padahal pemilik hak atas tanah tidak/belum mau melepaskan tanahnya dengan jumlah ganti kerugian yang ditawarkan oleh PT. DEWI ARTA JAYA.

2. Adanya pihak ketiga yang sengaja memanfaatkan mencari keuntungan dengan adanya pembebasan tersebut.

Cara mengatasi hal tersebut diatas PT. DEWI ARTA JAYA dalam melakukan pengadaan tanah dengan jalan pembebasan membentuk panitia. Dengan adanya panitia tersebut maka antara pemilik hak atas tanah bisa ketemu langsung dengan panitia dan bisa langsung diberi penyuluhan mengenai pembebasan tersebut, sehingga menghindari adanya pihak ketiga yang sengaja mencari keuntungan dengan adanya pembebasan tersebut.

---

<sup>41</sup> Soekirno Somowidjojo, *Wawancara Pribadi*, Direktur Utama PT. DEWI ARTA JAYA, 10 Maret 2003.

## **BAB V**

### **P E N U T U P**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian pada bab-bab terdahulu dan hasil penelitian serta pembahasan tentang pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun yang dilakukan oleh PT. DEWI ARTA JAYA, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa pengadaan tanah dengan jalan pembebasan hak atas tanah dapat dilakukan oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan dapat juga dilakukan oleh pihak swasta dalam hal ini pihak developer. Pembebasan tersebut guna untuk keperluan pembangunan proyek Kaveling Siap Bangun.

Walaupun sejak berlakunya Keppres Nomor 55 tahun 1993 perusahaan pengembang bisa melakukan pembebasan hak atas tanah secara langsung, tetapi untuk memperoleh tanah yang diperlukan guna proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun PT. DEWI ARTA JAYA selaku developer dibantu dan diawasi oleh panitia pengadaan tanah.

Sebelum dilakukan pembebasan tanah, PT. DEWI ARTA JAYA dengan para pemegang hak atas tanah mengadakan musyawarah secara kekeluargaan dan persamaan hak dan kedudukan tanpa ada intimidasi, dimana kedudukan kedua belah pihak adalah sejajar dan saling berbicara,

mendengar untuk menerima usul, saran dan pendapat untuk mencapai kata kesepakatan mengenai ganti kerugian/nilai jual tanah. Ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah dan tanaman yang telah disepakati tersebut adalah berupa uang, dan dalam perhitungan ganti kerugian yang didasarkan pada harga pasaran daerah setempat. Sehingga pemberian ganti kerugian itu dianggap cukup baik dan tidak merugikan bekas pemegang hak atas tanah yang terkena proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun.

2. Dari  $\pm 80$  hektar tanah yang dibebaskan ada  $\pm 25$  hektar yang belum dibebaskan. Hal tersebut dikarenakan belum tercapainya kata sepakat mengenai besarnya jumlah ganti kerugian yang ditawarkan oleh PT. DEWI ARTA JAYA kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini merupakan salah satu hambatan/kendala yang dihadapi oleh PT. DEWI ARTA JAYA dalam melakukan pembebasan tanah dalam rangka pengadaan tanah guna proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun. Untuk mengatasi hambatan tersebut PT. DEWI ARTA JAYA melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan pemegang hak atas tanah tersebut. Apabila dengan jalan pendekatan tersebut tidak membuahkan kesepakatan tentang harga ganti kerugian atau pemegang hak atas tanah tetap tidak mau melepaskan hak atas tanahnya karena ada alasan lain yang kuat, yaitu adanya pertimbangan segi historis dari tanah atau letak tanah yang strategis ataupun karena tanah tersebut keadaannya sangat subur, maka satu-satunya jalan yang bisa ditempuh oleh PT. DEWI ARTA

JAYA untuk memenuhi target jumlah dalam proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun adalah dengan mengalihkan ke lain lokasi/menggeser lokasi dari arah semula.

## **B. Saran**

Dalam rangka mengantisipasi masalah pengadaan tanah, khususnya pengadaan tanah dengan cara pembebasan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT. DEWI ARTA JAYA guna proyek pembangunan Kaveling Siap Bangun, maka penulis mencoba memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Mengingat persediaan tanah negara sudah sangat terbatas, maka bagi pihak pengembang/developer yang memerlukan tanah untuk keperluan pembangunan perumahan, kebanyakan menggunakan tata cara pembebasan hak atas tanah. Hendaknya pembebasan hak atas tanah dibarengi/diikuti dengan pemberian sejumlah uang ganti kerugian yang ditentukan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat.
2. Pihak perusahaan pengembang/developer dalam pengadaan tanah menurut Keppres diperbolehkan untuk melakukan pembebasan hak atas tanah secara langsung, tetapi hendaknya pembebasan hak atas tanah tersebut tetap dalam pengawasan pemerintah. Hal ini guna menghindari terjadinya perumahan fiktif, serta “Lahan Tidur”.

3. Untuk mengatasi kendala-kendala yang sering timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah dengan cara pembebasan hak atas tanah sebaiknya PT. DEWI ARTA JAYA harus mengadakan observasi seteliti mungkin dalam menentukan harga tanah yang akan dibebaskan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Daftar Buku-buku.

Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1991.

-----, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994.

-----, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia*, Bandung, Alumni, 1983.

B. Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991.

Departemen Dalam Negeri, *Pertanahan Dalam Pembangunan Indonesia*, Departemen Penerangan Republik Indonesia, 1982

Ediwarman, *Victimologi Kaitannya Dengan Pelaksanaan Ganti Kerugian Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 1993.

Gautama Sudargo, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung, Alumni, 1986.

G. Sapoetra Karta, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Jakarta, Bina Aksara, 1986.

Hadikusuma Hilman, *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*, Bandung, Mandar Maju, 1995.

Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional, Edisi Revisi*, Djambatan, 1999.

-----, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2002.

-----, *Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan, Makalah Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum Permasalahan dan Kebijaksanaan Dalam Pemecahannya)*, Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1994.

Hanitijo Soemitro Ronny, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990.

- Mertokusumo Sudikno, *Perundang-undangan Agraria*, Yogyakarta, Liberty, 1988.
- Roosadijo Marmin, *Tinjauan Pencabutan Hak-Hak Atas tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1979.
- Ruchiyat Eddy, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Bandung, Alumni, 1994.
- Salindeho John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Cet. 4, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 1994.
- Soegiarto I, *Kebijaksanaan Umum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Makalah Seminar Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum Permasalahan dan Kebijakan dalam Pemecahannya)*, Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1994.
- Soetiknyo Iman, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 1994
- S.W. Sumadjono Maria , *Tinjauan Yuridis Keppres Nomor. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pelaksanaannya, Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsepsi Hukum, Permasalahan dan Kebijakan dalam Pemecahannya)*, Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Trisakti dengan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 1994.
- , *Antara Kepentingan Pembangunan dan Keadilan, Forum Diskusi Alternatif*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 1994.
- , *Anatomi Keppres No. 55 Tahun 1993*, SKH Kompas, 24 Juli 1993.
- , *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Tanah*, Jurusan Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982.
- , *Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah*, SKH Kompas, 24 Maret 1994.
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986.
- Wayan Suandra I , *Hukum Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung, Alumni, 1999.
- Wantjik Saleh J , *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1973.



## **B. Daftar Peraturan-peraturan.**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, *Tentang Perumahan dan Pemukiman.*

Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960, *Tentang Undang-Undang Pokok Agraria*

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, *Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.*

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975, *Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.*

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987, *Tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.*

PMNA/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 1993, *Tentang Tata Cara Memperoleh Izin Lokasi dan Hak Atas Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.*

PMNA/Ka. BPN Nomor 1 Tahun 1994, *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993.*